

KAUPPAKIRJA

ESPOON KAUPUNGIN

ja

LÄHITAPIOLA YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT SUOMI KY:N

välillä

MERILAMPI

DS
RE

DS
MT

SISÄLLYSLUETTELO

1	OSAPUOLET	1
2	TAUSTA JA TARKOITUS	1
3	MÄÄRITELMÄT	1
4	KAUPAN KOHDE	3
5	KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN	4
5.1	KAUPPAHINTA	4
5.2	KAUPPAHINNAN TARKISTUS.....	4
5.3	MAHDOLLISET ERIMIELISYYDET	4
5.4	KAUPPAHINNAN JA LAINOJEN SUORITUS	5
6	OSAKKEISIIN LIITTYVÄT TUOTOT JA KULUT	5
7	OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN	6
8	KAUPAN TOTEUTTAMINEN	6
8.1	KAUPAN VOIMAANTULOPÄIVÄ.....	6
8.2	VOIMAANTULON EDELLYTYKSET	6
8.3	TOIMENPITEET VOIMAANTULOPÄIVÄNÄ	6
9	MYYJÄN VAKUUTUKSET	7
9.1	YLEISTÄ.....	7
9.2	TOIMIVALTA.....	8
9.3	ORGANISAATIO.....	8
9.4	OSAKEOMISTUKSET JA OSAKKEET	8
9.5	YHTIÖN ASIAKIRJAT	8
9.6	KIINTEISTÖ.....	9
9.7	MAANVUOKRASOPIMUS.....	9
9.8	VUOKRASOPIMUKSET	9
9.9	SOPIMUKSET	10
9.10	TILINPÄÄTÖKSET JA KIRJANPITO	10
9.11	VAKUUTUKSET	10
9.12	TYÖNTEKIJÄT JA ELÄKKEET	10
9.13	OIKEUDENKÄYNNIT JA VAATIMUKSET.....	10
9.14	LAINSÄÄDÄNNÖN NOUDATTAMINEN	11
9.15	OIKEAT JA PAIKKANSAPITÄVÄT TIEDOT	11
9.16	VEROT.....	11
10	OSTAJAN VAKUUTUKSET	11
10.1	YLEISTÄ.....	11
10.2	ORGANISAATIO JA TOIMIVALTA	11
10.3	LUVAT JA ILMOITUKSET	11
10.4	RAHOITUS.....	12
10.5	VAKUUTUSTEN OIKEELLISUUS	12
11	KORVAUSVELVOLLISUUS	12
11.1	MYYJÄN KORVAUSVELVOLLISUUS	12
11.2	VASTUUNRAJOITUKSET	12
11.3	KOLMANNEN TAHON VAATIMUKSET	13
11.4	OSTAJAN KORVAUSVELVOLLISUUS.....	14
12	ERITYISET VELVOITTEET	14
12.1	KVR-URAKKASOPIMUKSEEN LIITTYVÄ RIITA.....	14
12.2	TAKUUAJAN TARKASTUKSET	15
12.3	TYÖNTEKIJÄVELVOITTEET	15
12.4	MYYJÄN KIINTEISTÖÖN JA YHTIÖÖN LIITTYVÄT SITOUKSET.....	15
12.5	EI KUITTAUSOIKEUTTA	15
12.6	VAPAUTTAMINEN VELVOITTEISTA.....	15

12.7	YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRITYS VUODELLE 2022	15
12.8	TOIMINTA ALLEKIRJOITUSPÄIVÄN JA VOIMAANTULOPÄIVÄN VÄLILLÄ	15
13	MUUT EHDOT	16
13.1	KAUPPAREKISTERI-ILMOITUKSET	16
13.2	TILINPÄÄTÖS 2021	16
13.3	VIIVÄSTYSKORKO	17
13.4	VASTUUVAPAAUS	17
13.5	KUSTANNUKSET	17
13.6	VARAINSIIRTOVERO	17
13.7	KAUPPAKIRJAN MUUTOKSET	17
13.8	KAUPPAKIRJAN SIIRTO	17
13.9	SALASSAPITO	17
13.10	TIEDONANNOT	17
13.11	SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ	18
13.12	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	18
13.13	KOKO SOPIMUS	18
13.14	KAUPPAKIRJAKAPPALEET	18

LIITELUETTELO

Liite (B)1-2	Maanvuokrasopimukset ja luonnos muutossopimukseksi
Liite 3.3	Due Diligence -aineisto
Liite 3.4	HSL Vuokrasopimus
Liite 3.40	Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet
Liite 5.1.2	Kauppahintalaskelma
Liite 8.3.1(iii)	Eroilmoitukset
Liite 8.3.1(v)	Päävuokrasopimusluonnos
Liite 8.3.1(ix)	Alv-selvitysmalli
Liite 8.3.1(viii)	Vuokralaisilmoitusmalli
Liite 9.5.3	Kaupparekisteriote
Liite 9.5.4	Yhtiöjärjestys
Liite 9.6.1	Rasitettujen kiinteistöjen rasiustodistukset
Liite 9.6.2	Vuokraoikeustodistus
Liite 9.6.3	Rasitustodistukset
Liite 9.6.4	Kiinteistörekisteriotteet
Liite 9.9	Sopimukset
Liite 12.4	Myyjän Kiinteistöön ja Yhtiöön liittyvät sitoumukset

KAUPPAKIRJA

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään 4.1.2022 tehneet ja allekirjoittaneet seuraavan osakkeiden kauppakirjan ("**Kauppakirja**"):

1 OSAPUOLET

- (1) **Espoon kaupunki**, y-tunnus 0101263-6 ("**Myyjä**"); ja
- (2) **LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky**, y-tunnus 3102189-1 ("**Ostaja**")
- Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

2 TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Myyjä omistaa Kiinteistö Oy Espoon sairaala -nimisen yhtiön (y-tunnus 2486627-1, "**Yhtiö**") kaikki osakkeet ("**Osakkeet**").
- (B) Yhtiö hallitsee liitteen (B)1 mukaisilla maanvuokrasopimuksilla Espoossa sijaitsevaa (i) tonttia kiinteistötunnuksella 49-64-1-11 ("**Tontti**") ja omistaa Tontilla sijaitsevan sairaalarakennuksen, rakennelmat, ainesosat ja tarpeiston ("**Rakennus**"), sekä (ii) määräalaa ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat, ainesosat ja tarpeiston ("**Määräala**") rekisteröidyllä laitostunnuksella 49-64-9901-0-L1 (Tontti, Määräala ja Rakennus yhdessä "**Kiinteistö**"). Tonttia koskevaa maanvuokrasopimusta on tarkoitus muuttaa liitteen (B)2 mukaisella muutossopimuksella ("**Muutossopimus**").

3 MÄÄRITELMÄT

Seuraavilla käsitteillä on tässä Kauppakirjassa ja sen liitteissä seuraavat merkitykset, ellei asiayhteydestä muuta ilmene:

- 3.1 "**Allekirjoituspäivä**" tarkoittaa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää.
- 3.2 "**Alustava Kauppahinta**" on määritelty kohdassa 5.1.2.
- 3.3 "**Due Diligence -aineisto**" tarkoittaa asiakirjoja ja aineistoa, mukaan lukien Ostajan esittämät kysymykset ja Myyjän vastaukset niihin, jotka on yksilöity liitteessä 3.3.
- 3.4 "**HSL Vuokrasopimus**" tarkoittaa liitteen 3.4 mukaisesti Voimaantulopäivänä tehtävää vuokrasopimusta.
- 3.5 "**HUS-sopimukset**" on määritelty kohdassa 12.8.2.
- 3.6 "**Kauppahinnan Tarkistuslaskelma**" on määritelty kohdassa 5.2.2.
- 3.7 "**Kauppahintalaskelma**" on määritelty kohdassa 5.1.2.
- 3.8 "**Kauppahinta**" on määritelty kohdassa 5.1.1.
- 3.9 "**Kiinteistö**" on määritelty kohdassa 2(A).

- 3.10 **"Kirjanpitoperiaatteet"** tarkoittaa kirjanpitolakia ja -asetusta ja hyvää kirjanpitolakia sekä Yhtiössä aikaisemmin johdonmukaisesti noudatettuja tilinpäätöskäytäntöjä.
- 3.11 **"Kolmansien Raportit"** tarkoittaa liitteessä 3.11 yksilöityjä raportteja.
- 3.12 **"Maanvuokrasopimukset"** tarkoittaa liitteenä (B)1 olevia Tonttiin ja Määräalaan kohdistuvia maanvuokrasopimuksia.
- 3.13 **"Muutossopimus"** tarkoittaa liitteenä (B)1 olevan luonnoksen mukaista Tontin maanvuokrasopimuksen muutosta koskevaa sopimusta.
- 3.14 **"Myyjä"** on määritelty kohdassa (1).
- 3.15 **"Myyjän Tieto"** tarkoittaa Yhtiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja/tai Mauri Laurilan tiedossa tämän Kaupunkikirjan allekirjoitushetkellä olevia asioita, tapahtumia tai olosuhteita (tiedusteltuaan Myyvän Vakuutusten vastaisia asioita Pekka Puustiselältä mutta ilman muuta tiedusteluvollisuutta).
- 3.16 **"Määräala"** on määritelty kohdassa (B).
- 3.17 **"Nettovelka"** tarkoittaa Yhtiön
(i) vaihtuvien vastaavien; ja
(ii) vieraan pääoman
Voimaantulopäivän mukaisten määrien erotusta Kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti laskettuna. Vieraaseen pääomaan luetaan kaikki lainojen takaisinmaksusta aiheutuvat kulut ja kustannukset mukaan lukien ennakkomaksupalkkiot ja korkosuojausten purkukustannukset. Mikäli vaihtuviin vastaaviin sisältyvien rahojen ja pankkisaamisten määrä ylittää 200.000 euroa, vähentää ylittävää osa kerrottuna 0,02:lla vaihtuvien vastaavien määrää.
- 3.18 **"Päävuokrasopimus"** Tarkoittaa liitteen 8.3.1(v) muodossa allekirjoitettavaa Kiinteistöä koskevaa Espoon kaupunki Tilapalveluliikelaitoksen kanssa olevaa vuokrasopimusta.
- 3.19 **"Osakkeet"** on määritelty kohdassa 2(A).
- 3.20 **"Osapuolet"** on määritelty kohdassa 1.
- 3.21 **"Ostaja"** on määritelty kohdassa 1.
- 3.22 **"Ostajan Edustaja"** on määritelty kohdassa 10.5.
- 3.23 **"Perusvakuutukset"** tarkoittaa kohtien 9.2, 9.3, 9.4, 9.6.1, 9.6.3, 9.6.5, 9.8.1 ja 9.10.5 mukaisia Myyjän vakuutuksia.
- 3.24 **"Rakennus"** on määritelty kohdassa 2(B).
- 3.25 **"Rasitteet"** tarkoittaa toisen kiinteistön hyväksi joko sopimuksin tai suoraan lain perusteella annettua (rekisteröityä tai rekisteröimätöntä) oikeutta käyttää rasitteen kohteena olevan kiinteistön aluetta rasitteen mukaiseen tarkoitukseen mukaan lukien yhteisjärjestelyt.

3.26	”Rasitukset”	tarkoittaa kiinnitystä (mukaan lukien yrityskiinnitys), panttia, omistusoikeuden pidätystä, tai mitä tahansa muuta vakuusoikeutta, joka on kenen tahansa henkilön velvollisuuden vakuutena, tai kolmannen osapuolen etuosto-oikeutta, lunastusoikeutta, optio-oikeutta tai muuta vastaavaa oikeutta sekä sopimuksia tai sitoumuksia, jotka johtavat edellä mainittujen oikeuksien syntyymiseen.
3.27	”Riita”	on määritelty kohdassa 12.1.1.
3.28	”Sopimukset”	on määritelty kohdassa 9.9
3.29	”Sovittelija”	on määritelty kohdassa 5.3.3.
3.30	”Tontti”	on määritelty kohdassa (B).
3.31	”Tuotot”	on määritelty kohdassa 1.6.1.
3.32	”Vahinko”	tarkoittaa välitöntä vahinkoa tai menetystä (mukaan lukien kohtuullisesti ennakoitavissa olevat välilliset vahingot sekä neuvonantaja- ja selvittelykulut), joka Ostajalle tai Yhtiölle aiheutuu Myyjän antamien Vakuutusten tai muiden Myyjän tässä Kauppakirjassa tekemien sitoumusten rikkomisesta kuitenkin siten, että vuokratulon menetystä pidetään välittömänä vahinkona.
3.33	”Vakuutukset”	on määritelty kohdassa 9.1.2.
3.34	”Vastikkeet”	on määritelty kohdassa 1.6.1.
3.35	”Velaton Kauppahinta”	tarkoittaa Osakkeiden velatonta kauppahintaa, joka on yhteensä 295.127.000 euroa.
3.36	”Verot”	tarkoittaa kaikkia tulo-, kiinteistö-, arvonnä- ja varainsiirtoveroja sekä muita veroja ja veronluonteisia maksuja sisältäen rangaistusluonteiset maksut ja korot.
3.37	”Verovakuutukset”	tarkoittaa kohdan 9.16 (Verot) mukaisia vakuutuksia.
3.38	”Voimaantulopäivä”	on määritelty kohdassa 8.1.
3.39	”Voimaantuloedellytykset”	on määritelty kohdassa 8.2.1.
3.40	”Vuokrasopimukset”	tarkoittaa <u>liitteessä 3.40</u> määriteltyjä vuokrasopimuksia.
3.41	”Vuokravakuudet”	tarkoittaa <u>liitteessä 3.40</u> määriteltyjä Vuokrasopimusten vakuudeksi annettuja vakuuksia.
3.42	”Välitilinpäätös”	tarkoittaa kohdassa 5.2.2 määriteltyä Voimaantulopäivälle laadittua tilintarkastettua Yhtiön välitilinpäätöstä.
3.43	”Yhtiö”	on määritelty kohdassa 2(A).

4 KAUPAN KOHDE

Tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Myyjä sitoutuu myymään ja Ostaja sitoutuu ostamaan Osakkeet Voimaantulopäivänä.

5 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

5.1 Kauppahinta

5.1.1 Osakkeiden kauppahinta ("**Kauppahinta**") lasketaan seuraavasti:

+ Velaton Kauppahinta

+/- Nettovelka.

5.1.2 Alustava Kauppahinta on 170.105.345,60 euroa ("**Alustava Kauppahinta**"), joka perustuu liitteenä 5.1.2 olevaan, Yhtiön Voimaantulopäivän arvioidun taseen ja Myyjän arvion Nettovelan määrästä Voimaantulopäivänä sisältävään, kauppahintalaskelmaan ("**Kauppahintalaskelma**"). Myyjä toimittaa Ostajalle päivitetyn Kauppahintalaskelman viimeistään kaksikymmentä (20) arkipäivää ennen Voimaantulopäivää, jolloin Alustava Kauppahinta määrittyy päivitetyn Kauppahintalaskelman mukaisesti.

5.2 Kauppahinnan tarkistus

5.2.1 Osapuolet tarkistavat Alustavaa Kauppahintaa laskemalla tai korottamalla Kauppahintaa siltä osin kuin Nettovelan määrä Voimaantulopäivänä poikkeaa tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä arvioiduista ja Alustavassa Kauppahinnassa huomioidusta määrästä.

5.2.2 Myyjä sitoutuu huolehtimaan kustannuksellaan siitä, että Yhtiö laatii 60 päivän kuluessa Voimaantulopäivästä (i) Voimaantulopäivälle laaditun välitilinpäätöksen Kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti noudattaen vuositilinpäätöksiin sovellettavia jaksotusperiaatteita (mukaan lukien kiinteistöverot, maanvuokra, tuloverot, käyttömaksut jne.) ("**Välitilinpäätös**"), joka on tilintarkastettu ja josta tarkastuksesta tilintarkastaja antaa tilintarkastuskertomuksen sekä (ii) siihen perustuvan Kauppahinnan tarkistuslaskelman ("**Kauppahinnan Tarkistuslaskelma**") Kauppahintalaskelman mukaisesti. Välitilinpäätöksessä ei huomioida tämän Kauppakirjan mukaisesti tai Ostajan tai sen nimeämien Yhtiön edustajien toimeksiannosta Voimaantulopäivänä tehtäviä suorituksia. Myyjä sitoutuu toimittamaan Välitilinpäätöksen ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelman Ostajalle edellä sovitun määräajan kuluessa.

5.2.3 Kauppahinnassa ei huomioida ennakkomaksuja, jotka liittyvät HUS-sopimukseen, päätettäviin vakuutuksiin liittyvät ennakkomaksut, tuloverojaksotukset, korkoennakot, lainojen järjestelypalkkion jaksotukset sekä saatavat konserniyhtiöltä ja vastaavat. Mikäli Voimaantulopäivän jälkeen ennakkomaksun velallinen palauttaa ennakkomaksun Ostajalle tai Yhtiölle, siirtää Ostaja Myyjälle summan, joka vastaa Kauppahinnasta tehtyä vähennystä. Ostovelat, jotka liittyvät ennen Voimaantulopäivää tehtyihin ostoihin tai tilauksiin sisällytetään vieraaseen pääomaan, vaikka niiden mukaiset suoritteet tehtäisiin Voimaantulopäivän jälkeen, paitsi niiltä osin kuin ne ovat Vuokrasopimusten ja Päävuokrasopimuksen mukaan vuokralaisilta edelleenveloitettavia kustannuksia.

5.2.4 Mahdolliset Välitilinpäätökseen ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelmaan sisältyvät Yhtiön saatavat, jotka ovat Välitilinpäätöksen ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelman toimittamishetkellä olleet yli 30 päivää erääntyneinä tai joiden velallista on haettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai selvitystilaan ja saatava on edelleen maksamatta arvostetaan Kauppahinnan Tarkistuslaskelmassa nolnaan (0) euroon. Vaihtoehtoisesti Myyjällä on oikeus ostaa tällaiset saatavat Yhtiöltä niiden Välitilinpäätökseen merkitystä arvosta. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Myyjä ostaa tällaisia saatavia Yhtiöltä, katsotaan niiden arvoksi tarkistuslaskelmassa niiden Välitilinpäätökseen merkitty arvo.

5.2.5 Yhtiön kirjanpitoaineisto jää Myyjälle Yhtiön Välitilinpäätöksen ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelman valmistumiseen saakka, mutta Myyjä huolehtii siitä, että Ostajalla on mahdollisuus päästä perehtymään kirjanpitoaineistoon ja ottamaan siitä kopioita Voimaantulopäivästä lukien.

5.3 Mahdolliset erimielisyydet

5.3.1 Ostajan tulee toimittaa Myyjälle 60 päivän kuluessa Välitilinpäätöksen ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelman toimittamisesta Ostajalle kirjallinen ilmoitus niistä Välitilinpäätöksen

ja/tai Kauppahinnan Tarkistuslaskelman sisältämistä seikoista ja määristä riittävästi eriteltyinä, joista Ostaja on mahdollisesti eri mieltä Myyjän kanssa. Mikäli Ostaja ei toimita Myyjälle sanottua ilmoitusta kyseisen ajan kuluessa, Ostajan katsotaan hyväksyneen Välitilinpäätös ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelma sellaisina kuin Myyjä on ne esittänyt.

- 5.3.2 Mikäli Osapuolet ovat erimielisiä Kauppahinnan Tarkistuslaskelmasta, Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan nämä erimielisyydet 10 päivän kuluessa Ostajan kohdan 5.3.1 mukaisesta kirjallisesta ilmoituksesta.
- 5.3.3 Mikäli Osapuolet eivät kykene selvittämään Kauppahinnan Tarkistuslaskelmaa koskevia erimielisyyksiään edellä esitetyn mukaisesti, erimielisyydet saatetaan toisen Osapuolen kirjallisesta pyynnöstä PricewaterhouseCoopers Oy:n tai Osapuolten erikseen sopiman muun tahon ("**Sovittelija**") ratkaistavaksi niin pian kuin se on käytännössä kohtuudella mahdollista.
- 5.3.4 Sovittelijan tulee ottaa huomioon Välitilinpäätöksessä ja/tai Kauppahinnan Tarkistuslaskelmassa vain ne seikat ja määrät, joista Osapuolet ovat olleet erimielisiä. Osapuolet ovat oikeutettuja toimittamaan Sovittelijalle tarpeelliseksi katsomansa aineiston ja sitoutuvat toimittamaan Sovittelijalle tämän pyytämän aineiston. Osapuolten tulee toimittaa Sovittelijalle toimittamansa aineisto samanaikaisesti myös toiselle Osapuolelle. Sovittelijan ratkaisu koskien Välitilinpäätöstä ja/tai Kauppahinnan Tarkistuslaskelmaa on lopullinen ja Osapuolia sitova. Sovittelijan palkkio ja kulut jaetaan Osapuolten kesken Sovittelijan ehdotuksen mukaisesti, jossa tulee huomioida kohtuullisesti kummankin Osapuolen tekemät väitteet sekä Sovittelijan asiassa antama ratkaisu.

5.4 Kauppahinnan ja lainojen suoritus

- 5.4.1 Ostaja maksaa Alustavan Kauppahinnan kokonaisuudessaan Voimaantulopäivänä välittömästi käytettävissä olevilla varoilla pankkitilille, jonka Myyjä ilmoittaa Ostajalle päivitetystä Kauppahintalaskelmassa.
- 5.4.2 Ostaja maksaa Yhtiön lainat (sisältäen pääoman ja korot, lainojen takaisinmaksusta aiheutuvat kulut ja kustannukset mukaan lukien ennakkomaksupalkkiot ja korkosuojausten purkukustannukset kokonaisuudessaan) Voimaantulopäivänä.
- 5.4.3 Mahdollinen Kauppahinnan Tarkistuslaskelman mukainen määrä maksetaan Myyjän tai Ostajan toimesta toiselle Osapuolelle 10 päivän kuluessa siitä, kun Kauppahinnan Tarkistuslaskelman mukainen määrä on vahvistettu kohdassa 5.3 esitetyn mukaisesti tai Ostaja on muutoin vahvistanut kirjallisesti hyväksyvänsä Kauppahinnan Tarkistuslaskelman.

6 OSAKKEISIIN LIITTYVÄT TUOTOT JA KULUT

- 6.1 Kaikki (i) Osakkeisiin ja Vuokrasopimuksiin kohdistuvat tuotot ("**Tuotot**") sekä (ii) Osakkeisiin kohdistuvat vastikkeet ja Vuokrasopimuksiin, Maanvuokrasopimuksiin tai Kiinteistöön liittyvät kustannukset ("**Vastikkeet**"), joita ei huomioida kohdan 5.2.2 mukaisessa Välitilinpäätöksessä, jakautuvat Osapuolten välillä seuraavasti:
- (i) Myyjä on oikeutettu saamaan Tuotot sekä vastaavasti Myyjä vastaa Vastikkeista siltä osin kuin niiden peruste kohdistuu Voimaantulopäivää edeltävään aikaan Voimaantulopäivä mukaan lukien; ja
- (ii) Ostaja on oikeutettu saamaan Tuotot sekä vastaavasti Ostaja vastaa Vastikkeista siltä osin kuin niiden peruste kohdistuu Voimaantulopäivän jälkeiseen aikaan.
- 6.2 Myyjä ja/tai Ostaja ovat velvollisia suorittamaan tämän kohdan 6 mukaisen suorituksen toiselle Osapuolelle kahdenkymmenen (20) päivän kuluessa siitä, kun suoritusvelvollinen Osapuoli on tullut tietoiseksi suoritusvelvollisuudesta. Tämän kohdan 6 mukainen suoritusvelvollisuus päättyy kuitenkin kuuden (6) kuukauden kuluttua Voimaantulopäivästä ja Osapuolille ei ole velvollisuutta suorittaa toiselle Osapuolelle sellaisia Tuottoja tai Vastikkeita, jotka ovat tulleet maksuvelvollisen Osapuolen tietoon vasta sen jälkeen.

7 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Osakkeisiin siirtyy Myyjältä Ostajalle Voimaantulopäivänä Alustavan Kauppahinnan maksua ja kohdassa 8.2 mainittujen toimenpiteiden suoritusta vastaan. Samalla siirtyvät Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet Myyjältä Ostajalle.

8 KAUPAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Kaupan Voimaantulopäivä

Voimaantulopäivä on kohdassa 8.2 mainittujen voimaantulon edellytysten täyttymistä seuraava kahdeskymmenes (20.) arkipäivä tai Osapuolten erikseen kirjallisesti sopima ajankohta ("**Voimaantulopäivä**"). Kaupan voimaantulotilaisuus pidetään Voimaantulopäivänä klo 9 alkaen Asianajotoimisto Merilampi Oy:n tiloissa osoitteessa Keskuskatu 7, Helsinki tai vaihtoehtoisesti sähköisesti.

8.2 Voimaantulon edellytykset

8.2.1 Kaupan voimaantulon edellytyksenä on, että

- (i) Espoon kaupunginhallitus on lainvoimaisesti hyväksynyt tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan ja Espoon kaupungin tila- ja asuntojaosto Päävuokrasopimuksessa tarkoitetun vuokrauksen; ja
- (ii) maanmittauslaitos on rekisteröinyt Tonttiin kohdistuvalle Maanvuokrasopimuksen (kuten muutettu Muutossopimuksella) mukaiselle maanvuokraoikeudelle laitostunnuksen.

("Voimaantuloedellytykset")

8.2.2 Myyjä esittää Kauppakirjan mukaista kauppaa hyväksyttäväksi Espoon kaupunginhallituksen 10.1.2022 järjestettävässä kokouksessa ja Päävuokrasopimuksen mukaista vuokrausta 10.1.2022 järjestettävässä kokouksessa.

8.2.3 Elleivät Voimaantuloedellytykset ole täyttyneet viimeistään 31.3.2022 eivätkä Osapuolet ole kirjallisesti sopineet tämän määräajan jatkamisesta, tämän Kauppakirjan mukainen kauppa raukeaa automaattisesti. Ostajalla on kuitenkin oikeus pidentää edellä mainittua määräaika 3 kuukauden jaksoissa ilmoittamalla siitä kirjallisesti Myyjälle viimeistään 7 päivää ennen määräajan kulloistakin päättymispäivää. Ostajalla ei kuitenkaan ole oikeutta pidentää määräaika edellä mainituin tavoin pidemmälle kuin 31.12.2022 saakka.

8.2.4 Mikäli kauppa raukeaa sen johdosta, etteivät Voimaantuloedellytykset ole täyttyneet määräaikaan mennessä eikä Voimaantuloedellytyksen täyttymättä jääminen johdu Osapuolen laiminlyönnistä, Osapuolilla ei ole oikeutta esittää vaatimuksia toista Osapuolta kohtaan kaupan raukeamisen johdosta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä laiminlyönniksi ei katsota sitä, mikäli kohdassa 8.2.1(i) tarkoitettu Voimaantuloedellytys ei täyty.

8.3 Toimenpiteet Voimaantulopäivänä

8.3.1 Voimaantulopäivänä toteutetaan seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostaja maksaa Alustavan Kauppahinnan (kuten päivitetty kohdan 5.1.2 mukaisesti) Myyjän pankkitilille sekä Yhtiön lainat rahoittajan ilmoittamalle pankkitilille välittömästi nostettavissa olevin varoin;
- (ii) Myyjä myy ja siirtää Osakkeet Ostajalle;
- (iii) Myyjä toimittaa Voimaantulopäivänä voimaantulevat Yhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan eroilmoitukset allekirjoitettuna liitteenä 8.3.1(iii) olevan mallin mukaisesti;

- (iv) Osapuolet toimittavat toisilleen kopiot päätöksistä tai pöytäkirjoitteet, joilla kunkin Osapuolen toimivaltainen taho hyväksyy kaupan toteuttamisen;
- (v) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Päävuokrasopimuksen;
- (vi) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat HSL Vuokrasopimuksen;
- (vii) Myyjä siirtää Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet Ostajalle ja toimittaa alkuperäiset Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet asianmukaisin siirtomerkinnöin ostajalle;
- (viii) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat liitteen 8.3.1(viii) mukaisen Vuokrasopimusten siirtoa koskevan ilmoituksen ja Myyjä toimittaa Ostajalle tämän tarvitsemat tiedot vuokralaisilmoitusten asianmukaiseen toimittamiseen;
- (ix) Myyjä luovuttaa Ostajalle liitteen 8.3.1(ix) arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen selvityksen Tonttia koskeviin kiinteistöinvestointeihin tai rakentamispalveluihin liittyen tehdyistä arvonlisäveron vähennyksistä;
- (x) Myyjä toimittaa Yhtiön hallituksen pöytäkirjan, jolla poistetaan olemassa olevien käyttäjien oikeudet Yhtiön pankkitileihin;
- (xi) Myyjä toimittaa tavanomaisen Yhtiön rahoittajan vahvistuksen siitä, että kohdan 8.3.1(i) suoritusten jälkeen Yhtiön lainat on täysin maksettu ja rahoittajalla ei ole Yhtiöön tai sen omaisuuteen kohdistuvia vakuuksia;
- (xii) Myyjä toimittaa Ostajalle Rakennuksen rakentamiseen liittyvän takuuajaisen ja mahdollisen urakka-ajaisen vakuuden;
- (xiii) Ostaja pitää Yhtiössä ylimääräisen yhtiökokouksen, joissa Yhtiölle valitaan uudet hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja;
- (xiv) toimittaa Ostajalle kaksi (2) USB-tikkua sisältäen Due Diligence -aineiston; ja
- (xv) Osapuolet allekirjoittavat vahvistuksen, jolla tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan ja yllä mainittujen toimenpiteiden toteuttaminen vahvistetaan.

8.3.2 Kaikki edellä esitetyt kaupan voimaansaattamiseen liittyvät toimenpiteet katsotaan tehdyiksi samanaikaisesti osana yhtä kauppaa, eikä yksittäisiä toimenpiteitä katsota tehdyiksi ennen kuin jokainen toimenpiteistä on saatettu loppuun tai toimenpiteestä on kokonaan luovuttu. Tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan katsotaan tulevan voimaan vasta, kun kaikki edellä mainitut toimenpiteet on suoritettu.

9 MYYJÄN VAKUUTUKSET

9.1 Yleistä

9.1.1 Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoitusta tehnyt Due Diligence -tarkastuksen tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa Yhtiöstä, Osakkeista, Rakennuksesta, Tontista, Määräalasta ja Kiinteistöstä. Ostaja on saanut liitteestä 3.3 ilmenevät vastaukset sen puolesta Due Diligence -tarkastuksessa esitettyihin kysymyksiin.

9.1.2 Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle siitä, että kohdissa 9.1-9.14 annetut vakuutukset ("**Vakuutukset**") pitävät paikkaansa tämän Allekirjoituspäivänä ja Voimaantulopäivänä tai, mikäli kyseisessä Vakuutuksessa nimenomaisesti viitataan jompaankumpaan edellisistä tai muuhun päivään, kyseisenä viitattuna päivänä. Vakuutukset ovat yksinomaisia ja tyhjentyviä eikä Myyjän voida katsoa antaneen Vakuutusten lisäksi mitään suoria tai epäsuoria vakuutuksia koskien Yhtiötä, Osakkeita, Rakennusta, Tonttia, Määräalaa tai Kiinteistöä.

9.1.3 Pois lukien Perusvakuutukset, Vakuutuksia rajaavat kaikki sellaiset, jotka ovat olleet Ostajan Edustajan tiedossa Allekirjoituspäivänä tai, jotka ilmenevät Due Diligence -

aineistosta, tästä Kauppakirjasta tai sen liitteistä sellaisella tarkkuudella, että Ostaja on voinut kohtuudella tunnistaa sellaisen asian tai tapahtuman tai sen merkityksen ilman tarvetta yhdistellä tietoa useasta eri lähteestä.

9.1.4 Osapuolet sopivat lisäksi nimenomaisesti, että Myyjä ei anna mitään vakuutuksia:

- (i) Kolmansien Raporteista;
- (ii) Kiinteistön tai Rakennuksen teknisistä ominaisuuksista tai teknisestä kunnosta;
- (iii) Kiinteistön tai Rakennuksen pinta-alasta tai tilavuudesta;
- (iv) Kiinteistön maaperään ja/tai terveyteen liittyvistä asioista (mukaan lukien sisäilmaan liittyvät asiat);
- (v) kaavoitukseen, lupiin, tai määräaikaistarkastuksiin liittyen; tai
- (vi) Osakkeisiin liittyvän tulevan liiketoiminnan kannattavuudesta, tulevista tuotoista, kustannuksista tai riskeistä tai Myyjän puolesta esitetyistä tulevaisuuteen kohdistuvista oletuksista, ennusteista tai mielipiteistä.

9.2 Toimivalta

9.2.1 Myyjällä on asianmukaiset valtuudet tämän Kauppakirjan ja kaikkien siihen liittyvien asiakirjojen allekirjoittamiseen, ja ne muodostavat Myyjää sitovat velvoitteet ja ovat Myyjää kohtaan täytäntöön pantavissa niiden sisältämien ehtojen mukaisesti.

9.2.2 Tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen ja sen mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen eivät ole Myyjän hallinnollisen tai muun elimen päätösten tai Myyjään soveltuviin lakien vastaisia. Tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan paneminen täytäntöön Myyjän toimesta ei edellytä hyväksyntää miltään viranomaiselta (pois lukien Voimaantuloedellytykset).

9.3 Organisaatio

9.3.1 Yhtiö on laillisesti perustettu ja olemassa Suomen lakien mukaisesti.

9.3.2 Yhtiötä kohtaan ei ole esitetty konkurssi- tai maksukyvyttömyysväitteitä eikä päätöksiä ole tehty Yhtiön asettamisesta tai hakemisesta konkurssiin taikka ulosmittaus- tai yrityssaneerausmenettelyyn.

9.3.3 Yhtiössä ei ole tehty päätöksiä Yhtiön asettamisesta selvitystilaan, eikä Yhtiötä ole määrätty selvitystilaan.

9.4 Osakeomistukset ja osakkeet

9.4.1 Osakkeet on lainmukaisesti annettu, rekisteröity ja täysin maksettu, eikä Osakkeita ole luovutettu etuosto-oikeuksia tai muita oikeuksia rikkoen. Osakkeet edustavat Yhtiön koko osakekantaa. Yhtiö ei ole laskenut liikkeelle optio- tai vaihtovelkakirjalainoja tai mitään muita oman pääoman ehtoisia instrumentteja tai antanut optioita.

9.4.2 Myyjä on Osakkeiden laillinen omistaja, eikä Myyjän oikeutta siirtää Osakkeita Kauppakirjan mukaisen kaupan yhteydessä ole millään tavoin rajoitettu. Osakkeet siirtyvät tämän Kauppakirjan mukaisessa kaupassa Ostajan omistukseen kaikista Rasituksista vapaina. Yhtiö ei ole antanut fyysisiä osakekirjoja tai väliaikaistodistuksia, eikä sen Osakkeita ole rekisteröity osakehuoneistorekisteriin.

9.5 Yhtiön asiakirjat

9.5.1 Yhtiöllä on hallussaan sen toiminnan kannalta kaikki keskeiset Yhtiön sopimukset, asiakirjat, yhtiökokousten pöytäkirjat ja hallitusten kokousten pöytäkirjat, kuten myös Yhtiön liiketoiminnan ylläpitämisen kannalta välttämätön kirjanpitoaineisto.

- 9.5.2 Kaikki Yhtiön kokoukset ja muut yhtiöoikeudelliset toimenpiteet ovat laillisesti ja asianmukaisesti pidetty, kaikki yhtiökokouksissa tai hallituksen kokouksissa tehdyt päätökset on kirjattu asianmukaisesti Yhtiön pöytäkirjoihin ja kaikki rekisteröitävät päätökset on asianmukaisesti rekisteröity.
- 9.5.3 Yhtiön liitteenä 9.5.3 oleva kaupparekisteriote on oikein ja ajan tasalla.
- 9.5.4 Yhtiön liitteen 9.5.4 mukainen yhtiöjärjestys on oikein ja ajan tasalla, lukuun ottamatta Yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmaa.

9.6 Kiinteistö

- 9.6.1 Yhtiöllä on Allekirjoituspäivänä vuokraoikeus Kiinteistöön liitteenä (B)1 olevien Maanvuokrasopimusten nojalla, jotka kohdistuvat Tonttiin ja Määräalaan parhaalla etusijalla liitteen 9.6.1 mukaisesti, sekä Voimaantulopäivänä siten, että Tontin Maanvuokrasopimusta on muutettu liitteen (B)2 mukaisella Muutossopimuksella.
- 9.6.2 Määräalan Allekirjoituspäivänä oikea, ajantasainen ja todenmukainen vuokraoikeustodistus on liitteenä 9.6.2.
- 9.6.3 Kiinteistöön ei kohdistu Rasituksia kuin ne, jotka ilmenevät liitteenä 9.6.3 olevista rasitustodistuksista. Voimaantulopäivänä Kiinteistöön ei kohdistu muita Rasituksia kuin Maanvuokrasopimusten vuokranantajan hyväksi Maanvuokrasopimuksessa annettujen vastuiden vakuudeksi annettu parhaalla etusijalla oleva kiinnitys.
- 9.6.4 Tontin ja Määräalan ajantasaiset kiinteistörekisteriotteet ovat liitteenä 9.6.4. Kiinteistöön ei kohdistu muita Rasitteita, käyttöoikeuksia tai yhteisjärjestelyjä kuin (i) liitteenä 9.6.4 olevista kiinteistörekisteriotteista (ii) kaavamääräyksistä tai suoraan laista johtuvat tai (iii) sellaisia, jotka ilmenevät Due Diligence -aineistosta.
- 9.6.5 Yhtiö omistaa Tontilla sijaitsevan Rakennuksen ja Määräalalla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat.
- 9.6.6 Myyjä tai Yhtiö ei ole vastaanottanut toimivaltaisen viranomaisen ohjeistusta, määräystä tai päätöstä, joka kieltäisi Kiinteistön tai sen osan käytön sen nykykäytössä, eikä Myyjän Tiedossa ole tällaisen uhkaa tai vireillä oloa.

9.7 Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimukset ovat voimassa liitteessä (B) sisältyvien kirjallisten ehtojensa mukaisesti. Yhtiö ei riko Maanvuokrasopimuksen ehtoja eikä Maanvuokrasopimuksen toinen osapuoli riko Myyjän Tiedon mukaan Maanvuokrasopimuksen ehtoja. Yhtiöllä ei ole Maanvuokrasopimukseen perustuen erääntyneitä vuokria eikä muita velvoitteita. Yhtiö ei ole antanut tai vastaanottanut ilmoitusta Maanvuokrasopimuksen rikkomisesta (pois lukien mahdolliset rikkomukset, jotka on korjattu), irtisanomisesta tai muusta päättämisestä.

9.8 Vuokrasopimukset

- 9.8.1 Vuokrasopimukseen (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL Vuokrasopimus) perustuvaa vuokratuloa ei ole pantattu tai siirretty kolmannelle.
- 9.8.2 Kukin Vuokrasopimus (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL Vuokrasopimus Voimaantulopäivästä) ja Vuokravakuus on ehtojensa mukaisesti voimassa eikä mitään muita kirjallisia taikka suullisia vuokrasopimuksia ole tehty, eikä vuokralaisille muutoinkaan ole Myyjän toimesta annettu mitään Vuokrasopimuksista (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL Vuokrasopimus Voimaantulopäivästä) ilmenemättömiä sitoumuksia taikka oikeudellisesti sitovia lupauksia.
- 9.8.3 Myyjä ei riko Vuokrasopimuksen (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL Vuokrasopimus) tai Vuokravakuuden ehtoja, eikä kukaan vuokralainen Allekirjoituspäivänä (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL Vuokrasopimus Voimaantulopäivästä) Myyjän Tiedon mukaan riko Vuokrasopimuksen ehtoja. Myyjä ei ole antanut tai vastaanottanut ilmoitusta minkään Vuokrasopimuksen (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL

Vuokrasopimus (Voimaantulopäivästä) rikkomisesta, irtisanomisesta tai muusta päättämisestä. Vuokralainen ei ole esittänyt Myyjää tai Yhtiötä kohtaan sellaisia vuokratyökohtaisia koskevia reklamaatioita tai muita vaatimuksia, jotka olisivat Voimaantulopäivänä selvittämättä.

- 9.8.4 Vuokrasopimus (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL Vuokrasopimus Voimaantulopäivästä) ja sen mukainen Vuokravakuus on voimassa. Yhtiö tai Myyjä ei riko Vuokrasopimuksen ehtoja, eikä Allekirjoituspäivänä (mukaan lukien Päävuokrasopimus ja HSL Vuokrasopimus Voimaantulopäivästä) Myyjän Tiedon mukaan yksikään vuokralainen riko Vuokrasopimuksen ehtoja.

9.9 Sopimukset

Yhtiöllä on Allekirjoituspäivänä liitteestä 9.9 ilmenevät sopimukset ("**Sopimukset**"). Yhtiö on maksanut kaikki sopimukseen liittyvät liittymis-, käyttö- ja muut maksut. Yhtiö ei ole Allekirjoituspäivään mennessä antanut tai vastaanottanut ilmoituksia sopimusten rikkomisesta, irtisanomisesta tai muusta päättämisestä. Yhtiöllä ei ole Voimaantulopäivänä Sopimusten ja kohdan 12.8 mukaisesti tehtyjen sopimusten lisäksi muita sellaisia sopimuksia (i) joiden arvo ylittää 20.000 euroa (alv 0 %) vuodessa ja (ii) jotka eivät ole irtisanottavissa enintään 3 kuukauden irtisanomisajalla.

9.10 Tilinpäätökset ja kirjanpito

- 9.10.1 Yhtiön vuoden 2020 ja vuoden 2021 tilinpäätös on laadittu oikein ja Kirjanpitoperiaatteita noudattaen. Yhtiö on noudattanut Kirjanpitoperiaatteita lain, asetusten ja määräysten mukaisesti.
- 9.10.2 Yhtiö omistaa Voimaantulopäivänä Välitilinpäätöksestä ilmenevät varat. Välitilinpäätöksestä ilmenevät saamiset ovat aitoja ja kurantteja.
- 9.10.3 Yhtiöllä ei ole Voimaantulopäivänä muita ostovelkoja, siirtovelkoja taikka muita lyhytaikaisia velkoja tai pitkäaikaisia velkoja kuin mitä Välitilinpäätöksestä ilmenee.
- 9.10.4 Pois lukien Välitilinpäätöksestä ilmenevät lainat, Yhtiöllä ei ole Voimaantulopäivänä muita lainoja, jotka olisi tullut Kirjanpitoperiaatteiden mukaan kirjata Yhtiön kirjanpitoon, eikä Yhtiöllä ole muita rahavelkoja kuin mitä Välitilinpäätöksestä ilmenee.
- 9.10.5 Yhtiö ei ole antanut vakuuksia tai takauksia Myyjän tai Myyjän lähipiiriin kuuluvalla taholla tai sen hyväksi.
- 9.10.6 Yhtiö ei ole saanut Kiinteistöön ja/tai Määräalaan liittyen sellaista valtion tai kunnan avustusta tai tukea, joka sen tulisi maksaa Kaupan johdosta takaisin.

9.11 Vakuutukset

Kiinteistö ja Määräala on Yhtiön toimesta vakuutettu täysarvokiinteistövakuutuksella. Kaikki vakuutusmaksut ja muut maksut liittyen Yhtiön vakuutus sopimukseen, jotka koskevat ajanjaksoa Voimaantulopäivään saakka (Voimaantulopäivä mukaan luettuna), on maksettu asianmukaisesti niiden eräännyttyä.

9.12 Työntekijät ja eläkkeet

Lukuun ottamatta kohdassa 12.3 mainittua, Yhtiöllä ei ole eikä ole viimeisen (5) vuoden aikana ollut työntekijöitä, eikä Yhtiöllä ole mitään eläkevastuita tai muita työntekijöihin liittyviä vastuita tai myöskään perusteita, joilla tällaisia vastuita voisi syntyä.

9.13 Oikeudenkäynnit ja vaatimukset

Lukuun ottamatta kohdassa 12.1 mainittua, Myyjällä ei ole Allekirjoituspäivänä vireillä olevia Yhtiötä tai Kiinteistöä koskevia oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyitä taikka muitakaan vastaavia oikeudellisia prosesseja.

9.14 Lainsäädännön noudattaminen

Myyjän Tiedon mukaan Yhtiö on noudattanut siihen soveltuvaa pakottavaa lainsäädäntöä.

9.15 Oikeat ja paikkansapitävät tiedot

Due Diligence -aineistoon sisältyvät tiedot ovat kaikilta olennaisilta osin oikeita ja paikkansa pitäviä eivätkä ole harhaanjohtavia, eikä Myyjä ole tietoisesti jättänyt ilmoittamatta mistään sellaisesta seikasta, jolla Myyjän Tiedon mukaan voisi olla olennainen vaikutus Ostajan halukkuuteen tehdä tämän Kauppakirjan mukainen kauppa.

9.16 Verot

- 9.16.1 Yhtiö on maksanut kaikki Verot veroviranomaisille asianmukaisesti sekä jättänyt kaikki asianmukaiset veroilmoitukset oikea-aikaisesti.
- 9.16.2 Veroviranomaiset eivät ole myöntäneet Yhtiölle pidennystä Verojen määräämistä tai perimistä koskeviin määräaikoihin tai luopuneet Verojen määräämisestä tai perimisestä.
- 9.16.3 Yhtiöllä ei ole velvollisuutta maksaa Voimaantulopäivää edeltävään aikaan perustuvia ja kohdistuvia Veroja muilta osin kuin mitä Nettovelkaan sisältyvät erät (euro euroilta) vähentävät Kauppahintaa.
- 9.16.4 Myyjän Tiedon mukaan Yhtiötä koskevia verotarkastuksia ei ole vireillä eikä ole tulossa vireille, eikä mitään Veroja ole vaadittu maksettavaksi tehtyjen verotarkastusten perusteella.
- 9.16.5 Myyjän liitteenä liitteen 8.3.1(ix) olevan mallin mukaisena Voimaantulopäivänä antaman arvonlisäverolain 209 k §:ssä tarkoitetun Myyjän selvityksen kiinteistöinvestoinneista tiedot kiinteistöinvestointien enimmäismääristä ovat oikein ja tosia. Selvityksestä käyvät enimmäismääräisinä ilmi Myyjän ja Kiinteistön aiempien omistajien Kiinteistöllä 1.1.2013 tai sen jälkeen tekemät Arvonlisäverolain 119 §:n mukaiset kiinteistöinvestoinnit, joihin liittyy arvonlisäverolain 120 §:ssä tarkoitettu tarkistusoikeus ja -velvollisuus.
- 9.16.6 Myyjä on ilmoittanut veroviranomaiselle oikein ja oikea-aikaisesti kaikki Kiinteistön tai maanvuokraoikeuksien kiinteistöveron oikeaan määrittämiseen liittyvät seikat.
- 9.16.7 Myyjän Osakkeiden omistusaikana tekemät mahdolliset liiketoimet ja sopimukset Yhtiön ja Myyjän tai Yhtiön ja Myyjän lähipiirin kanssa on tehty ehdoin, jotka eivät poikkea siitä, mitä olisi sovittu riippumattomien osapuolien välillä.

10 OSTAJAN VAKUUTUKSET

10.1 Yleistä

Ostaja vakuuttaa ja vastaa Myyjälle siitä, että seuraavaksi luetellut Ostajan vakuutukset pitävät paikkansa Allekirjoituspäivänä ja Voimaantulopäivänä tai, mikäli kyseisessä Vakuutuksessa nimenomaisesti viitataan muuhun päivään, kyseisenä muuna päivänä.

10.2 Organisaatio ja toimivalta

- 10.2.1 Ostajalla on asianmukaiset valtuudet tämän Kauppakirjan ja kaikkien sen liitännäsasiakirjojen allekirjoittamiseen ja voimaansaattamiseen.

10.3 Luvat ja ilmoitukset

Tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen tai siinä sovittu kaupan toteuttaminen ei edellytä mitään sellaista viranomaisen tai muun kolmannen tahon antamaa lupaa tai hyväksyntää taikka sille tehtävää ilmoitusta, jota ei olisi ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista tehty tai saatu.

10.4 Rahoitus

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoitusta varmistanut, että sillä on tässä Kauppakirjassa sovitun kaupan toteuttamiseen tarvittava rahoitus, eikä kyseinen rahoitus ole ehdollinen Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolella oleville seikoille.

10.5 Vakuutusten oikeellisuus

Ostajan edustajan Lasse Westbergin ("**Ostajan Edustaja**") tiedossa ei Allekirjoituspäivänä ole, että jokin Vakuutuksista olisi virheellinen tai että Myyjä muuten rikkoisi tämän Kauppakirjan ehtoja.

11 KORVAUSVELVOLLISUUS

11.1 Myyjän korvausvelvollisuus

Mikäli Myyjä rikkoo tämän Kauppakirjan ehtoja ja/tai Vakuutukset eivät pidä paikkansa, Myyjä sitoutuu hyvittämään Ostajalle hinnanalennuksena tällaisesta sopimusrikkomuksesta ja/tai Vakuutusten virheellisyydestä aiheutuvan Vahingon kohdasta 11.2 johtuvin rajoituksin.

11.2 Vastuunrajoitukset

11.2.1 Myyjällä tämän Kauppakirjan perusteella oleva vastuu Vakuutusten rikkomisesta rajoittuu seuraavasti:

- (i) Pois lukien Perusvakuutukset, Myyjä ei ole vastuussa mistään sellaisesta Vakuutusten rikkomisesta aiheutuvasta Vahingosta, joka on seurausta asiasta tai tapahtumasta, joka on ollut Ostajan Edustajan tiedossa Allekirjoituspäivänä tai se ilmenee Due Diligence -aineistosta, tästä Kauppakirjasta tai sen liitteistä sellaisella tarkkuudella, että Ostaja on voinut kohtuudella tunnistaa sellaisen asian tai tapahtuman tai sen merkityksen ilman tarvetta yhdistellä tietoa useasta eri lähteestä.
- (ii) Korvausta tämän Kauppakirjan perusteella ei makseta, mikäli Ostajan Vahinkojen kokonaismäärä ei ylitä kahta (2) miljoonaa euroa (pois lukien Perusvakuutukset). Mikäli Vahingot ylittävät kaksi (2) miljoonaa euroa, Myyjä korvaa koko aiheutuneen Vahingon. Yksittäisiä alle 40.000 euron määräisiä vahinkoja (pois lukien Perusvakuutukset) ei oteta huomioon. Olennaisesti samasta syystä aiheutuvat vahingot, joiden yhteenlaskettu määrä ylittää edellä mainitun summan huomioidaan vahinkojen yhteismäärää laskettaessa.
- (iii) Myyjän tämän Kauppakirjan mukaisen vastuun yhteenlaskettu enimmäismäärä on 10 % Velattomasta Kauppahinnasta pois lukien Perusvakuutukset, joiden osalta Myyjän kokonaisvastuu on Velattoman Kauppahinnan määrä.
- (iv) Vahingon korvaamisen edellytyksenä on, että Ostaja esittää Myyjälle korvausvaatimuksen ja selvityksen korvausvelvollisuuden perusteista, aiheutuneesta Vahingosta, sekä Vahingon määrästä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä hetkestä, kun Ostaja on tullut tietoiseksi vaatimuksen perusteena olevasta Myyjän korvausvastuun synnyttävästä seikasta. Ostajan tulee esittää kaikki tähän Kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluttua Voimaantulopäivästä, minkä jälkeen Ostajalla ei ole oikeutta esittää uusia korvausvaatimuksia, pois lukien Perusvakuutukset, joiden osalta vaatimukset tulee esittää kolmenkymmenenkuuden (36) kuukauden kuluessa Voimaantulopäivästä ja Verovakuutukset, joiden osalta vaatimukset tulee esittää 3 kuukauden kuluessa jälkiverotusajan päättymisestä.

11.2.2 Lisäksi Myyjällä tämän Kauppakirjan perusteella oleva vastuu rajoittuu seuraavasti:

- (i) Uhkaava tai ennakoitu vahinko katsotaan Vahingoksi vasta, kun siitä seuraa Ostajalle todellinen kustannus tai vahinko. Ostaja voi säilyttääkseen oikeutensa korvaukseen esittää vaatimuksen Myyjälle ennen tämän Kauppakirjan mukaisen

määräajan päättymistä tiedossa olevan, mutta vielä toteutumattoman, uhkaavan tai ennakoitun Vahingon perusteella. Edellytyksenä vaatimusten esittämiseen toteutumattoman Vahingon perusteella on, että Vahingon laatu ja sen perusteet ovat riittävästi yksilöitävissä. Ostajan tulee ilmoittaa myös Vahingon määrä, mikäli se on tiedossa.

- (ii) Myyjä ei vastaa mahdollista Myyjän sopimusrikkomuksesta tai Myyjän vakuutusten virheellisyydestä aiheutuvista muista välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten voiton tai goodwill -arvon menetyksestä.
- (iii) Mikäli Vahinko on tosiasiallisesti vähennettävissä Ostajan verotuksessa, korvattavalla Vahingolla tarkoitetaan kyseisen käteisvähennyksen jälkeistä Vahingon nettomäärää. Mikäli Myyjän korvaaman Vahingon perusteella on saatu korvaus vakuutuksesta, Ostaja palauttaa Myyjälle sen maksaman korvauksen siltä osin kuin se yhdessä Ostajan saaman vakuutuskorvauksen kanssa ylittää Vahingon.
- (iv) Myyjä ei vastaa Vahingosta, (i) jota ei korvata vakuutuksesta sen johdosta, että Ostajan on laiminlyönyt Kiinteistön tavanomaisen vakuuttamisen tai vakuutuskorvauksen asianmukaisen hakemisen tai (ii) jota ei ole voitu vähentää verotuksessa sen johdosta, että Ostaja ei ole ryhtynyt kohtuullisiksi katsottaviin toimenpiteisiin Vahingon vähentämiseksi verotuksessa.
- (v) Ostajan tulee tehdä kaikki, mitä siltä kohtuudella voidaan edellyttää, rajoittaakseen Vahinkoja, eikä Myyjä ole vastuussa Vahingoista siltä osin, kun ne johtuvat Ostajan tai sen edustajien toiminnasta tai laiminlyönnistä.
- (vi) Mikäli Vahingon perusteella Ostaja tosiasiallisesti saa korvauksen kolmannelta osapuolelta tai vakuutuksesta, kyseinen hyvitys vähennetään Myyjän maksettavaksi tulevasta korvauksesta.
- (vii) Ostaja ei ole oikeutettu esittämään vaatimuksia sellaisen Vahingon johdosta, joka on velkana otettu huomioon Vätilinpäätöksessä Kauppahintaa euro eurosta vähentävänä tekijänä.
- (viii) Myyjä ei ole vastuussa Vahingosta, (a) jos Vahinko on seurausta sellaisesta lainsäädännöstä, joka ei ole ollut voimassa tai siitä ole ilmoitettu ennen Voimaantulopäivää, tai joka astuu voimaan jälkikäteisesti, tai (b) on seurausta voimassa olevan verokannan muutoksesta tai veroviranomaisten soveltamien käytäntöjen muuttumisesta.
- (ix) Ostajan katsotaan pysyvästi ja peruuttamattomasti luopuneen sellaisesta tämän Kauppakirjan perusteella esittämästään vaatimuksesta, jota ei ole kuuden (6) kuukauden kuluessa vaatimuksen esittämisestä Myyjälle saatettu kohdan 13.12 mukaisesti Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.
- (x) Tämän Kauppakirjan kohdan 11.1 mukainen hinnanalennusseuraamus on tyhjentävä ja Osapuolten välillä on erityisesti sovittu siitä, että Ostajan käytettävissä ei ole mitään muita lakeihin tai yleiseen sopimusoikeuteen perustuvia oikeusseuraamuksia, mukaan lukien sovittelut, vahingonkorvaukset tai muut vastaavat esimerkiksi kauppalain (355/1987) mukaiset seuraamukset, kuten oikeus purkaa tämän Kauppakirjan mukainen kauppa.
- (xi) Mikäli Ostaja esittää korvausvaatimuksen Myyjälle, Myyjällä on oikeus, ilmoittamalla asiasta Ostajalle kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Ostajan korvausvaatimuksesta, pyrkiä korjaamaan kyseessä oleva korvausvaatimuksen peruste ilman aiheetonta viivytystä.

11.3 Kolmannen tahon vaatimukset

- 11.3.1 Siinä tapauksessa, että Ostaja tulee tietoiseksi sellaisesta kolmannen tahon vaatimuksesta, josta voisi seurata Myyjälle Kauppakirjaan perustuva vastuu, Ostajan tulee:

- (i) olla myöntämättä vastuuta tai tekemättä sopimusta yhdenkään asiaan liittyvän tahon kanssa, ilman Myyjältä saatua etukäteistä kirjallista hyväksyntää (jota ei saa kohtuuttomasti evätä tai viivyttaa);
- (ii) mikäli Myyjä niin vaatii, annettava Myyjälle mahdollisuus ryhtyä neuvotteluihin tai oikeudellisiin toimenpiteisiin kolmannen osapuolen kanssa edellyttäen, että Myyjä vastaa tästä aiheutuvista kuluista ja muista seuraamuksista; ja
- (iii) annettava Myyjän edustajille ja/tai neuvonantajille riittävä pääsy Ostajan hallussa oleviin asiaan liittyviin tiloihin, asiakirjoihin ja rekistereihin (mukaan lukien tarvittavien kopioiden ottaminen) sekä annettava Myyjän edustajille ja/tai neuvonantajille mahdollisuus keskustella asiasta Ostajan edustajien ja/tai Yhtiön hallintoa hoitavien tahojen kanssa, jotta Myyjän edustajat ja/tai neuvonantajat voivat tutkia esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden asianmukaisuutta.

11.3.2 Mikäli Myyjä on suorittanut Ostajalle vaatimusten perusteella korvauksia ja Ostajalla on oikeus edelleen hakea korvausta kolmannelta taholta alkuperäisten vaatimusten perusteena olleiden seikkojen perusteena, Ostajan tulee tällöin Myyjän pyynnöstä siirtää tämä oikeus Myyjälle.

11.4 Ostajan korvausvelvollisuus

Mikäli Ostaja rikkoo tämän Kauppakirjan ehtoja ja/tai Ostajan tässä Kauppakirjassa antamia vakuutuksia, Ostaja sitoutuu korvaamaan Myyjälle tällaisesta sopimusrikkomuksesta tai vakuutuksen virheellisyydestä aiheutuvat välittömät vahingot, menetykset ja kustannukset.

12 ERITYISET VELVOITTEET

12.1 KVR-urakkasopimukseen liittyvä riita

12.1.1 Lujatalo Oy ja Yhtiö ovat allekirjoittaneet 25.6.2013 päivätyn KVR-urakkasopimuksen Rakennuksen ja siihen liittyvien pysäköintitilojen rakentamisesta. Sairaalan valmistuminen viivästyi usealla kuukaudella. Lujatalo Oy:llä on Yhtiön kanssa KVR-urakkasopimusta koskeva riita vireillä Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa. Myyjän käsityksen mukaan vaatimukset voidaan luokitella viiteen pääluokkaan: 1) rakennusaikaan liittyvät vaatimukset (esim. viivästysrangaistukset ja rakennusajan pidentämiseen liittyvät kustannukset) 2) väitetyt lisä- ja muutostyöt 3) väitetyt rakennuksen pinta-alaan liittyvät muutokset 4) urakoitsijan työsuorituksien laiminlyöntiin/passiivisuuteen liittyvät vaatimukset, sekä 5) urakoitsijan suorittamien töiden virheet ja puutteellisuudet ("**Riita**").

12.1.2 Osapuolet ovat sopineet, että Myyjä vastaa Yhtiön puolesta ja lukuun Riitaan liittyvästä oikeudenkäyntiprosessista (ml. muutoksenhakuprosessi), neuvotteluista ja mahdollisista sovintoneuvotteluista haluamallaan tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä vastaa näin ollen Riidan lopputuloksesta ja siihen liittyvistä kuluista, kustannuksista ja vahingonkorvauksista. Edellä mainituilla tarkoitetaan Riitaan sekä ylläpitosopimuksen päättämiseen liittyviä muun muassa seuraavia Yhtiön kuluja, kustannuksia ja vahingonkorvauksia (mm. oikeudenkäyntikulut ja selvittelykulut) ja/tai tuomioon liittyvät korvaukset ja/tai kustannukset (mm. vastapuolelle maksettavat oikeudenkäyntikulut ja vahingonkorvaukset) sisältäen mahdolliset Verot (mukaan lukien asianajo- ja oikeudenkäyntikulujen sekä muiden Riitaan liittyvien kulujen, kustannusten ja vahingonkorvausten Yhtiön kautta kierrättämisestä aiheutuvista Veroista), kirjanpidon oikaisusta mahdollisesti aiheutuvista kohtuullista Yhtiön asiantuntijakustannuksista. Myyjä on puolestaan oikeutettu saamaan kaikki Riitaan liittyvät korvaukset ja suoritukset (mm. Lujatalo Oy:n maksettavaksi määrätyt vahingonkorvaukset ja oikeudenkäyntikulut). Myyjä vastaa myös Riitaan ja KVR-urakkasopimukseen ja siihen liittyvien vakuuksien vanhentumisen katkaisemisesta.

12.1.3 Korvaukset tulkitaan soveltuvasti Kauppahinnan oikaisuksi tai sopimusperusteiseksi vahingonkorvaukseksi. Mikäli Kauppahinnan tulkittaisiin nousevan, siitä aiheutuvasta varainsiirtoverosta vastaa Myyjä.

- 12.1.4 Ostaja sitoutuu Yhtiön puolesta kaikilla kohtuullisin tavoin myötävaikuttamaan ja antamaan Myyjälle Riidan käsittelemiseksi tarvittavat valtakirjat, hyväksynyt ja suostumukset. Yhtiö ja/tai Ostaja ei voi kieltäytyä em. mainitun toimenpiteen suorittamisesta, mikäli Myyjä sitoutuu korvaamaan asiasta Yhtiölle tai Ostajalle aiheutuvat vahingot, Verot ja kustannukset.
- 12.1.5 Kaikki Riitaan liittyvät laskut ja kustannukset ohjataan Myyjälle ja Myyjä vastaa niiden suorittamisesta soveltuvaan eräpäivään mennessä. Ostaja on Yhtiön puolesta velvollinen siirtämään Myyjälle kaikki Yhtiön ja/tai Ostajan Riitaan saamat suoritukset ja/tai korvaukset. Myyjä vastaa kaikista laskujen ja kustannusten siirtämiseen liittyvistä Veroista ja muista kuluista ja kustannuksista. Tähän kohtaan liittyvät suoritukset tulee siirtää toiselle Osapuolelle viiden (5) päivän kuluessa siitä, kun Osapuoli on vastaanottanut tiedon tämän kohdan mukaisesta maksuvelvollisuudestaan.
- 12.1.6 Myyjä vastaa myös Riidan kohteena olevista sen Riitaan liittyvissä kirjelmässä esittämistä väitetyistä virheistä ja näistä aiheutuvista vuokralaiselle lain tai vuokrasopimuksen perusteella myönnettävistä vuokranalennuksista. Riippumatta Riidan lopputuloksesta, Myyjä vastaa siitä, että sen Riitaan liittyvissä kirjelmässä esittämät väitetyt virheet korjataan ilman Yhtiölle tai Ostajalle aiheutuvaa vahinkoa tai kustannuksia.

12.2 Takuuajan tarkastukset

Myyjä sitoutuu kaikin kohtuullisin tavoin myötävaikuttamaan, ohjeistamaan ja antamaan Ostajalle tarvittavat tiedot KVR-urakkasopimuksen mukaisten takuu- ja muiden tarkastusten suorittamiseksi.

12.3 Työntekijävelvoitteet

Yhtiön palveluksessa on lokakuusta 2021 helmikuuhun 2022 sovittu olevaksi yksi osa-aikainen työntekijä ja Yhtiön palveluksessa on toimitusjohtaja. Myyjä vastaa kustannuksellaan siitä, että kyseisen työntekijän työsuhde ja toimitusjohtajan toimisuhde päättyy Voimaantulopäivään mennessä ja ettei kyseisten henkilöiden työ- ja toimisuhdeista tai niiden päättymisestä johdu Yhtiölle mitään sellaisia velvoitteita, joita ei otettaisi huomioon täysimääräisesti Nettovelkaa laskettaessa.

12.4 Myyjän Kiinteistöön ja Yhtiöön liittyvät sitoumukset

Myyjä vastaa ja korvaa Ostajalle vahingon, Verot (mukaan lukien maksettavat tai palautettavat), kustannukset ja kulut (mukaan lukien kohtuulliset selvittelykustannukset ja neuvonantajakulut), jotka aiheutuvat Ostajalle tai Yhtiölle liitteessä 12.4 esitetyistä seikoista.

12.5 Ei kuittausoikeutta

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta kuitata toiselta Osapuolelta tämän Kauppakirjan perusteella olevaa saatavaa vastasaatavallaan.

12.6 Vapauttaminen velvoitteista

Myyjä vapauttaa tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Voimaantulopäivänä Yhtiön kaikista vastuista ja velvoitteista sekä sopimuksista ja sitoumuksista, joita Yhtiöllä on tai voi syntyä Myyjää tai Myyjän lähipiiriin kuuluvaa kohtaan ja korvaa Myyjälle tai Yhtiölle tästä syntyvän vahingon.

12.7 Ylläpitovuokran määrittäminen vuodelle 2022

Osapuolet sitoutuvat Allekirjoituspäivän jälkeen Voimaantulopäivään mennessä yhteisesti arvioimaan ja määrittelemään ylläpitokulubudjettiin perustuvan Päävuokrasopimuksen mukaisen Ylläpitovuokran vuodelle 2022.

12.8 Toiminta Allekirjoituspäivän ja Voimaantulopäivän välillä

- 12.8.1 Allekirjoituspäivän ja Voimaantulopäivän välisenä aikana Myyjä sitoutuu pitämään huolen ja vastaamaan siitä, että Yhtiö harjoittaa liiketoimintaansa sovellettujen käytänteiden sekä

tavanomaisten liiketoiminnan käytäntöjen mukaisesti kuten Yhtiö on harjoittanut toimintaansa ennen Allekirjoituspäivää, eikä tee Yhtiötä koskien seuraavia toimenpiteitä ilman Ostajan etukäiteistä kirjallista suostumusta (jota ei saa kohtuuttomasti pidättää tai viivästyttää):

- (i) uusien osakkeiden, optio-oikeuksien tai muiden vastaavien oikeuksien tai osakekirjojen tai väliaikaistodistusten antaminen liittyen Yhtiöön;
- (ii) Yhtiön omaisuuden myynti, vaihto, osto tai vuokraaminen;
- (iii) Yhtiöön sovellettavien Kirjanpitoperiaatteiden muuttaminen;
- (iv) Yhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen muutoin kuin lain edellyttämällä tavalla;
- (v) Yhtiön osingonjako tai muu Yhtiön varojenjakko;
- (vi) Yhtiön oikeudenkäyntien, hallinnollisten menettelyiden tai välimiesmenettelyiden aloittaminen tai päättäminen (pois lukien kohta 12.1);
- (vii) työntekijöiden palkkaaminen Yhtiöön;
- (viii) Vuokrasopimusten muuttaminen tai päättäminen tai uusien vuokrasopimusten tekeminen;
- (ix) Kiinteistön ja/tai Maanvuokrasopimuksen myynti, vuokraaminen, rasittaminen tai kiinnittäminen (selvyyden vuoksi pois lukien Muutossopimuksen tekeminen ja siinä tarkoitetun kiinnityksen hakeminen);
- (x) vapaaehtoinen Yhtiön saatavista luopuminen; tai
- (xi) uusien Yhtiötä tai Kiinteistöä ja/tai Määräalaa koskevien sopimusten tai sitoumusten tekeminen tai Sopimusten muuttaminen tai päättäminen (i) joiden arvo ylittää 20.000 euroa (alv 0%) vuodessa ja (ii) jotka eivät ole irtisanottavissa enintään 3 kuukauden irtisanomisajalla (tällöin Myyjä kuitenkin vastaa uuden sopimuksen irtisanomisesta ja tähän liittyvistä mahdollisista korvauksista ja vahingoista ja irtisanomisajan kustannuksista siltä osin kuin sopimusten kustannuksia ei ole mahdollista sisällyttää Vuokrasopimusten ja Päävuokrasopimuksen mukaiseen ylläpitovuokraan).

12.8.2 Allekirjoituspäivän ja Voimaantulopäivän välisenä aikana Myyjä huolehtii siitä, että Yhtiö siirtää Yhtiön ja HUS-Kiinteistöt Oy:n väliset sopimukset ("**HUS-sopimukset**") Myyjälle. Myyjä vastaa ja huolehtii siitä, että HUS-Kiinteistöt Oy antaa suostumuksen sopimuksen siirtoon. Lisäksi Myyjä päättää Espoon Tilapalvelut -liikelaitoksen asiantuntijapalveluita koskevan sopimuksen ja vastaa sen mukaisista maksuista ja päättämisen perusteella tai muutoin maksettavista korvauksista ja kustannuksista

13 MUUT EHDOT

13.1 Kaupparekisteri-ilmoitukset

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan ilmoittamaan kaupparekisterille kohdassa 8.3.1(v) tarkoitetut päätökset viipymättä ja viimeistään kolmen (3) arkipäivän kuluessa Voimaantulopäivästä.

13.2 Tilinpäätös 2021

Myyjä laatii ja tilintarkastuttaa kustannuksellaan Yhtiön vuoden 2021 tilinpäätöksen ja toimittaa tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen Ostajalle ennen Voimaantulopäivää.

13.3 Viivästyskorko

Mikäli Osapuoli ei maksa tämän Kauppakirjan mukaista riidatonta saatavaa eräpäivään mennessä, kyseisen Osapuolen tulee suorittaa viivästyneelle määrälle korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa.

13.4 Vastuuvapaus

Ostaja sitoutuu päättämään Yhtiön seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa vastuuvapauden myöntämisestä Yhtiön nykyisille hallituksen jäsenille edellyttäen, että Yhtiön tilintarkastaja ei tarkastuksensa perusteella esitä sellaisia seikkoja, joiden perusteella vastuuvapautta ei objektiivisesti arvioiden voida myöntää.

13.5 Kustannukset

Kukin Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan, jotka liittyvät tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan neuvotteluihin sekä Kauppakirjan ja sen liiteasiakirjojen laadintaan.

13.6 Varainsiirtovero

Tämän Kauppakirjan mukaisesta Osakkeiden kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

13.7 Kauppakirjan muutokset

Kaikki tähän Kauppakirjaan tehtävät muutokset tulee tehdä kirjallisesti. Kauppakirjaan tehdyillä muutoksilla ei ole vaikutusta ennen kuin Osapuolten valtuuttamat edustajat ovat allekirjoittaneet muutokset.

13.8 Kauppakirjan siirto

Tämän Kauppakirjan sisältämiä oikeuksia ja velvollisuuksia ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

13.9 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän Kauppakirjan ja sen sisällön salassa ja luottamuksellisena, eivätkä julkisesti anna tietoja niiden sisällöstä, pois lukien yhteisesti sovitut lehdistötiedotteet ja julkiset lausunnot tai Osapuoliin sovellettavien lakien, määräysten tai suositusten edellyttämät tiedonannot, ottaen kuitenkin aina huomioon, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999) säädetään lain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun viranomaisen toiminnan julkisuudesta. Lisäksi samaan lainkohtaan liittymin varauksin, Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa Kiinteistöä ja Vuokrasopimusta koskevat luottamukselliset tiedot. Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että edellä mainitun johdosta tämä Kauppakirja liitteineen tulee julkiseksi osana Voimaantuloedellytyksissä tarkoitettua päätöksentekomenettelyä. Osapuolilla on edellä mainitun lisäksi oikeus antaa tähän Kauppakirjaan ja Vuokrasopimukseen liittyviä tietoja toimielimilleen, rahoittajilleen sekä viranomaisille.

13.10 Tiedonannot

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset, tai muut tähän Kauppakirjaan liittyvät yhteydenotot tulee tehdä kirjallisesti suomen kielellä ja ne katsotaan tulleen Osapuolen tietoon silloin, kun ne on toimitettu Osapuolelle lähetillä, postitse tai sähköpostilla ja toimitus kuitattu vastaanotetuksi vastaanottajan toimesta tai on muutoin toimitettu todistettavasti:

Myyjälle osoitettuna:

osoite: PL 661, 02070 Espoon kaupunki
yhteyshenkilöt: Mauri Laurila

sähköposti: mauri.laurila@espoo.fi

tiedoksi

osoite: Asianajotoimisto Merilampi Oy

Keskuskatu 7, 00100 Helsinki

yhteyshenkilö: Tommi Elo

William Sjöberg

sähköposti: tommi.elo@merilampi.com

william.sjoberg@merilampi.com

Ostajalle osoitettuna:

osoite: Revontulenkujä 1, 02010 LÄHITAPIOLA

yhteyshenkilö: Lasse Westberg

Tuomas Koivuniemi

sähköposti: lasse.westberg@lahitapiola.fi

tuomas.koivuniemi@lahitapiola.fi

tiedoksi

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

osoite: Eteläspanadi 20, 00130 Helsinki

yhteyshenkilöt: Matti Lajunen

sähköposti: matti.lajunen@hannessnellman.com

tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli myöhemmin kirjallisesti toiselle Osapuolelle ilmoittaa.

13.11 Sovellettava lainsäädäntö

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta kansainväliseen lainvalintaan liittyviä säädöksiä ja periaatteita. Tähän Kauppakirjaan ei kuitenkaan sovelleta kauppalakia (355/1987 muutoksineen), ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

13.12 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluiin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluiin, tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

13.13 Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen sisältää Osapuolten välisen Kauppakirjan mukaista kauppaa koskevan sopimuksen kokonaisuudessaan ja korvaa kaikki Kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyvät aiemmat neuvottelut ja sopimukset.

13.14 Kauppakirjakappaleet

Tämä Kauppakirja on allekirjoitettu sähköisesti, eikä siitä tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Paikka ja aika kuten edellä

ESPOON KAUPUNKI

DocuSigned by:

Jukka Mäkelä

09232A28FBE54F4...

Jukka Mäkelä
kaupunginjohtaja

LÄHITAPIOLA YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT SUOMI KY
sen vastuunalaisen yhtiömiehen Yhteiskuntakiinteistöt GP Oy:n edustamana

DocuSigned by:

Vesa Immonen

9996BCAE582B480...

Vesa Immonen

DocuSigned by:

Mia Vuorinen

E0D24769050B420...

Mia Vuorinen