

# **Kauppakirja**

**Turun kaupungin**

**ja**

**YH-Länsi Oy:n**

**välillä**

**\_\_\_\_\_päivänä \_\_\_\_\_kuuta vuonna 20\_\_\_\_\_**

**ASTREA**

Asianajotoimisto – Attorneys at Law

## KAUPPAKIRJA

### 1. SOPIJAPUOLET

#### 1.1. Myyjä

YH- Länsi Oy  
Y-tunnus: 0151507-3  
Humalistonkatu 12, 20100 Turku  
(jäljempänä 'Myyjä')

#### 1.2. Ostaja

Turun kaupunki  
Y-tunnus 0204819-8  
Yliopistonkatu 27 A, 20100 Turku  
(jäljempänä 'Ostaja')

(Jäljempänä yhdessä 'Sopijapuolet' ja erikseen myös 'Sopijapuoli'.)

### 2. KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 30-nimisen keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön ( y-tunnus 1079514-2, 'Yhtiö') koko osakekanta, osakkeet n:ot 1 – 3291 (jäljempänä 'Osakkeet').

Yhtiö omistaa Turun kaupungin VII kaupunginosan 12. korttelissa tontin nro. 8, Rn:o 853-7-12-8 sekä sillä sijaitsevan, huoneisto-alaltaan yhteensä n. 3288 m<sup>2</sup> rakennuksen (jäljempänä 'Kiinteistö'). Lisäksi Yhtiö on sopimusperusteisesti oikeutettu hallitsemaan Käsityömasterin Autopaikoitus Oy:n omistaman autopaikkarakennuksen yläatasanteella sijaitsevia kattamattomia autopaikkoja numerot 18 – 34, yhteensä seitsemäätoista (17) autopaikkaa.

Osakkeista, Yhtiöstä ja Kiinteistöstä käytetään jäljempänä yhdessä ilmaisua 'Kaupan Kohde'.

### 3. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupantekopäivä ajoitetaan kuun vaihteeseen siten, että se on kaupantekokuukauden viimeinen päivä tai sen ollessa pyhäpäivä, sitä seuraava pankkipäivä.

Osakkeiden kauppahinta maksetaan kahdessa erässä siten, että kaupantekopäivänä Ostaja maksaa jäljempänä esitetyn mukaisesti lasketun **Arvioidun Kauppahinnan** määrältään 4.057.736,60 euroa, jonka maksamisen myötä Ostaja saa Osakkeiden omistusoikeuden. Arvioitu Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaupantekopäivän jälkeen Arvioitua Kauppahintaa tarkistetaan euro euroilta joko sitä suurentavasti tai vähentävästi jäljempänä esitetyn kaavan mukaisesti, jolloin saadaan **Lopullinen Kauppahinta**. Lopullinen Kauppahinnan ja Arvioidun Kauppahinnan välinen erotus maksetaan jäljempänä esitetyn mukaisesti erotuksen luonteesta riippuen joko Myyjän ilmoittamalle tilille tai Ostajan ilmoittamalle tilille ja kuitataan vastaanotetuksi erikseen.

#### 3.1.1. Arvioidun ja Lopullisen Kauppahinnan määrittely

Arvioitu Kauppahinta ja Lopullinen Kauppahinta perustuvat tässä kauppakirjassa sovittuun Velattoman Kauppahinnan määrään jäljempänä tässä sopimuskohdassa sovittavalla tavalla määriteltynä ja laskettuna.

Arvioitu Kauppahinta on määritely Yhtiön 31.12.2011 tilintarkistetun tilinpäätöksen ('**Vanha tilinpäätös**') lukujen (kohdat (i) ja (ii)) perusteella.

Lopullinen Kauppahinta määritellään kaupantekopäivän tosiasiallisen taloudellisen tilanteen perusteella laadittavan tilintarkistetun välitilinpäätöksen ('**Tilinpäätös**') lukujen (kohdat (i) ja (ii)) perusteella.

Molemmat edellä mainitut kauppahinnat lasketaan seuraavasti:

Velaton kauppahinta on viisimiljoonaa kaksisataatuhatta (5.200.000) euroa ('**Velaton Kauppahinta**'), johon lisätään

- (i) Yhtiön kaikki vaihtuvat vastaavat kuten rahojen ja pankkisaamisten sekä kuranttien myynti- ja muiden saamisten sekä rahoitusomaisuuden kokonaismäärä;

ja josta vähennetään kohdan (ii) mukaiset erät

- (ii) Yhtiön koko vieras pääoma kuten lyhyt- ja pitkäaikaiset velat ja vastuut, sisältäen kaikki lainat pankeilta ja Myyjältä;

Liitteenä 6. olevan Vanhan tilinpäätöksen mukainen esimerkkilaskelma:

5.200.000 euroa  
 + vaihtuvat vastaavat 13.922,95 euroa  
 - vieras pääoma 1.156.186,32 euroa

---

Arvioitu Kauppahinta 4.057.736,60 euroa

### 3.1.2. Arvioidun Kauppahinnan tarkistus, Lopullisen Kauppahinnan laskenta ja Korjauserän maksaminen

Myyjä vastaa siitä, että Tilinpäätös on tilintarkastajien tarkastettavana mahdollisimman nopeasti ja viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua kaupantekopäivästä. Myyjä vastaa siitä, että Tilinpäätös laaditaan yleisesti hyväksytyjen kirjanpidollisten ja Yhtiön yleisesti aikaisemmin noudattamien periaatteiden mukaisesti.

Myyjä teettää KHT-tilintarkastusyhteisöllä Tilinpäätökseen perustuvan laskelman Lopullisen Kauppahinnan määrästä ('Tarkistuslaskelma') ja jäljempänä määriteltävästä korjauserästä ja toimittaa nämä sekä Tilinpäätöksen Ostajan tarkistettavaksi kahden (2) viikon kuluessa Tilintarkastuksen valmistumisesta

Kaupantekohetkellä maksettua Arvioitua Kauppahintaa tarkistetaan euro euroilta ylöspäin, mikäli Tarkistuslaskelma osoittaa, että Lopullinen Kauppahinta on Arvioitua Kauppahintaa korkeampi ja alaspäin, mikäli Tarkistuslaskelma osoittaa, että Lopullinen Kauppahinta on Arvioitua Kauppahintaa alhaisempi ('Korjauserä').

Korjauserä erääntyy maksuvelvollisen Sopijapuolen maksettavaksi 14 pankkipäivän kuluttua siitä, kun Ostaja on kirjallisesti ilmoittanut Myyjälle hyväksyvänsä Tarkistuslaskelman ja Korjauserän. Korjauserälle ei makseta muuta korkoa kuin mahdollista korkolain 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

Mikäli Ostaja ei hyväksy Myyjän sille toimittamia Tarkistuslaskelmaa ja Korjauserää, Sopijapuolet saattavat asian viipymättä kahden (2) ulkopuolisen KHT-tilintarkastajan ratkaistavaksi, ja sitoutuvat menettelemään tilintarkastajien asiassa antamien laskelmien mukaisesti. Tilintarkastajista toisen nimeää Ostaja ja toisen Myyjä. Korjauserä erääntyy tällöin maksettavaksi 14 pankkipäivän kuluttua tilintarkastajien ratkaisusta. Mikäli tilintarkastajat eivät pääse yksimielisyyteen Tarkistuslaskelmasta ja Korjauserän suuruudesta, Osapuolet sitoutuvat hyväksymään Tilintarkastajien laskelmien keskiarvon mukaisen Korjauserän. Sopijapuolet vastaavat kumpikin nimeämänsä tilintarkastajan kustannuksista.

### 3.1.3. Velattoman Kauppahinnan määräytymisen ja Arvioidun Kauppahinnan tarkistuksen mekanismin perusteista

Velattoman Kauppahinnan määrä perustuu ennen kaikkea Yhtiön omistaman Kiinteistön arvoon, Myyjän Kaupan Kohteesta antamiin tietoihin, Myyjän tässä kauppakirjassa antamiin, Kaupan Kohdetta koskeviin vakuutuksiin ja Ostajan suorittamaan Kiinteistöön tutustumiseen.

Arvioidun Kauppahinnan tarkistamisen mekanismin toimivuus puolestaan perustuu Myyjän vakuutukseen siitä, että Tilinpäätös antaa oikean ja paikkansapitävän kuvan Yhtiön kaikkien vaihtuvien vastaavien ja koko vieraan pääoman määrästä per kaupantekohetki.

## 4. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Omistusoikeus Osakkeisiin ja kaikki Osakkeiden tuottamat oikeudet siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan tultua allekirjoitetuksi. Osakkeet luovutetaan Ostajalle vapaana kaikista vastuista ja rasitteista. Omistusoikeuden siirtymishetken viitataan tässä kauppakirjassa myös 'kaupantekohetkenä'.

Hallintaoikeus Osakkeiden nojalla hallittaviin, ei-vuokrattuihin tiloihin ja kohdan 7.1. Vuokrasopimusten mukaiset oikeudet ja velvollisuudet, kuten oikeus vuokratuottoon, siirtyvät Ostajalle heti, kun Osakkeiden omistusoikeus on siirtynyt.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että sillä on täysi omistusoikeus Osakkeisiin. Samoin Myyjä vastaa siitä, että sillä on oikeus luovuttaa Osakkeet tämän kauppakirjan mukaisesti Ostajalle vapaana kaikista rasituksista, ellei tässä kauppakirjassa ole joltain osin nimenomaisesti toisin sovittu.

Yhtiön omaisuutta koskeva vaaranvastuu ja vastuu Yhtiön kirjanpidosta siirtyvät Ostajalle omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymishetkellä.

Yhtiössä pidetään ylimääräinen yhtiökokous Osakkeiden omistusoikeuden siirryttyä Ostajalle. Yhtiökokouksessa Yhtiöön valitaan uusi hallitus. Ostaja sitoutuu osakkeenomistajana kannattamaan ensimmäisessä kaupan jälkeen pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa vastuuvapauden myöntämistä eronneille hallituksen jäsenille, mikäli Yhtiön tilintarkastajat eivät esitä huomautuksia vastuuvapauden myöntämisestä.

## 5. YHTIÖN KIINTEISTÖÖN KOHDISTUVAT KIINNITYKSET

Yhtiön Kiinteistöön on 17.9.1998 vahvistettu liitteenä 1 olevasta rasiustodistuksesta per [x.x.xxxx] ilmenevät viisitoista (15) kiinnitystä, markkamäärältään yhteensä yhdeksänmiljoonaa kaksisataakaksikymmentätuhatta (9.220.000) mk eli euromäärältään yhteensä 1.718.868 euroa ('**Kiinnitykset**').

Mikäli Kiinnityksiin vahvistetut panttikirjat ovat omistusoikeuden siirtymishetkellä Yhtiön velan vakuutena, annetaan Ostajalle ennen kaupantekoa vakuudenhaltijan kirjallinen todistus siitä, että panttikirjat ovat sen hallussa.. Mikäli panttikirjat eivät ole kaupantekohetkellä Yhtiön velan vakuutena, ne luovutetaan Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä vapaina kaikista sitoumuksista ja rasitteista.

## 6. YHTIÖN OSAKKEET, OSAKEKIRJAT JA VÄLIAIKAISTODISTUKSET

Mikäli Yhtiö on antanut osakekirjat, ne luovutetaan Ostajalle kaupantekotilaisuudessa asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna. Muussa tapauksessa Myyjä vastaa ja vakuuttaa, ettei Yhtiö ole antanut osakekirjoja ja Myyjä luovuttaa Ostajalle kaupantekotilaisuudessa asianmukaisin siirtomerkinnöin varustetun väliaikaistodistuksen.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, ettei se ole tehnyt osakas- tai muita Osakkeisiin kohdistuvia sopimuksia tai Osapuolten välistä optiosopimusta lukuun ottamatta muitakaan sitoumuksia, jotka rajoittaisivat Myyjän oikeutta määrätä Osakkeista.

## 7. YHTIÖN SOPIMUKSET

### 7.1. Vuokrasopimukset

Myyjä on vuokranantajana [x (x)] Kiinteistöä koskevassa vuokrasopimuksessa, joista yksi on solmittu Ostajan kanssa ja joka päättyy kaupantekoon.

Muut [x (x)] vuokrasopimusta ('**Vuokrasopimukset**') niihin kirjattuine oikeuksine ja velvollisuuksineen siirtyvät Ostajalle Osakkeiden omistusoikeuden siirryessä. Tällä kaupalla ei ole vaikutusta Vuokrasopimusten voimassaoloon eikä kaupan tai Vuokrasopimusten siirtämisen johdosta kenellekään vuokralaiselle synny oikeutta sopimuksen päättämiseen. Myyjän tiedossa ei ole muitakaan seikkoja, jotka vaarantaisivat tässä tarkoitettujen Vuokrasopimusten voimassapysymisen.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, ettei Kiinteistöön kohdistu muita vuokrasopimuksia kuin edellä mainitut ja että kaikki Vuokrasopimukset vakuuksineen ovat voimassa. Vuokrasopimusten

mukaisten vuokrasuhteiden kaikki ehdot, mahdollisia soveltuvasta lainsäädännöstä johtuvia säännöksiä lukuun ottamatta, ilmenevät Myyjän Ostajalle esittämistä kirjallisista Vuokrasopimuksista, eikä Myyjä ole sopinut vuokrasuhteiden ehdoista muuta eikä antanut vuokralaisille vuokrasuhteisiin liittymättömiä muita sitoumuksia. Selvyyden vuoksi todettakoon, että Kiinteistöön ei kohdistu suullisesti solmittuja vuokrasopimuksia eikä kirjallisten Vuokrasopimusten ehtoja ole suullisesti sopimalla muutettu.

Ostaja on tutustunut Vuokrasopimukseen, ja hyväksyy niiden ehdot sellaisina, kuin ne on asianomaisiin sopimusasiakirjoihin kirjattu.

Vuokratuotot, jotka kohdistuvat aikaan ennen omistusoikeuden siirtymistä, kuuluvat Myyjälle. Mikäli Sopijapuoli saa tai on saanut toiselle Sopijapuolelle kuuluvia vuokratuottoja, se tiilitää niiden määrän Sopijapuolelleen korvauksetta ja viivymättä, kuitenkin viimeistään Loppullisen Kauppahinnan maksupäivään mennessä. Viivästyneelle tilitykselle maksetaan korokolain 4 §:n mukaista vuotuista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

Myyjä luovuttaa Ostajalle Vuokrasopimukset ja niihin liittyvät vakuusasiakirjat kaupantekotilaisuudessa.

## 7.2. Kunnallis- ja kiinteistötekniset sopimukset

Yhtiö on solminut Kiinteistöä koskien kiinteistöhoitosopimuksen, hissien huoltosopimuksen, jätehuoltosopimuksen ja isännöintisopimuksen.

Kunnallisteknisistä sopimuksista Yhtiö on solminut vesi- ja viemäriverkostoon liittymissopimuksen, sähkönmyyntisopimuksen ja kaukolämpösopimuksen. Näitä koskevia Myyjän omistusaikaan kohdistuvia erääntyneitä liittymismaksuja, kustannuksia, korvauksia tai muita maksuja ei ole suorittamatta. (pl. tavanomaiset ao. sopimukseen perustuvat käyttömaksut omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta).

Kiinteistö- ja kunnallistekniset sopimukset säilyvät Yhtiöllä tästä kaupasta huolimatta.

## 7.3. Maanvuokrasopimus ja siihen liittyvä sopimuskokonaisuus

Yhtiön omistamaa Kiinteistöä koskee 18.5.1981 solmittu maanvuokrasopimus ('**Maanvuokrasopimus**'), jossa vuokralaisena on Käsityöemestarin Autopaikoitus Oy. Rahamääräisen vuokran perimisen sijasta on 7.5.1981 allekirjoitetulla sopimuksella (jäljempänä '**Käyttöoikeussopimus**') sovittu, että Kiinteistöllä on pysyvä oikeus korvauksetta hallita Käsityöemestarin Autopaikoitus Oy:n omistamassa autopaikoitusrakennuksessa olevia autopaikkoja numerot 18 – 34, yhteensä seitsemäätoista (17) autopaikkaa. Käyttöoikeussopimuksesta aiheutuu myös muita Kiinteistöä koskevia oikeuksia ja rasitetyyppejä velvoitteita.

Ostaja on tutustunut Maanvuokrasopimukseen ja Käyttöoikeussopimukseen ja hyväksyy niistä johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sellaisina, kuin ne on asianomaisiin sopimukseen kirjattu.

Käyttöoikeussopimukseen on tehty 13.5.1981 allekirjoitettu lisäys (jäljempänä '**Lisäys**'), jossa on sovittu Käyttöoikeussopimuksessa tarkoitettujen autopaikkojen puhtaana- ja kunnossapidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Yhtiön ja Asunto Oy Käsityöemestarin kesken niiden hallitsemien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Lisäyksen tarkoitettuihin kuuluihin on katsottu kuuluvan autopaikoitusrakennuksen springler järjestelmän huolto-, ja korjauskustannukset, joista Yhtiön osuus on noin viisi (5) prosenttia.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole seikkoja, jotka nostaisivat Lisäyksen Yhtiölle aiheuttamia kustannuksia ja kuluja niiden vallitsevasta tasosta. Mikäli tällaisia Lisäykseen perustuvia, nykyisestä kustannustasosta merkittävästi poikkeavia kuluja tai kustannuksia kuitenkin aiheutuisi tai niitä koskevia vaatimuksia kohdistettaisiin Yhtiöön tai Ostajaan, on Myyjä tuottamuksestaan riippumatta velvollinen korvaamaan täysimääräisesti kaikki tällaisista vaatimuksista vastaisuudessa Yhtiölle tai Ostajalle aiheutuvat kulut ja kustannukset. Tällöin Myyjälle varataan pääsy kaikkeen aineistoon, jota se tarvitsee mahdollisten lausuntojen, muistutusten ja valitusten tekemiseen.

#### 7.4. Yhtiön muut sopimukset ja sitoumukset

Yhtiöllä on voimassaolevat kiinteistövakuutus- ja tilisopimus. Kiinteistö on täyteen arvoonsa vakuutettu ja vakuutus pysyy voimassa vähintään omistusoikeuden siirtymispäivää välittömästi seuraavaan arkipäivään saakka.

Kiinteistöllä on suoritettu 13.12.2011 vastaanotettu kattourakka, jonka urakkasopimuksen mukaisista urakoitsijan velvoitteista Myyjä vastaa tuottamuksestaan riippumatta ja täysimääräisesti suhteessa Ostajaan ja Yhtiöön, mikäli Yhtiö ei voi kohdistaa sopimus- tai lakiperusteisia vaatimuksiaan suoraan asianomaiseen urakoitsijaan. Myyjä vastaa niin ikään tuottamuksestaan riippumatta ja täysimääräisesti kaikista urakkasopimuksen mukaista tilaajan velvoitteista suhteessa asianomaiseen urakoitsijaan.

### 8. ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET

Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Osapuolet vahvistavat seuraavat toimenpiteet suorituksi:

- 1) Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle kohdan 4. mukaisesti;
- 2) Arvioitu Kauppahinta maksettiin kohdan 3. mukaisesti Myyjälle;
- 3) Ostaja on joko vastaanottanut Kiinteistöön vahvistettujen panttikirjojen haltijalta todistuksen niiden hallinnasta tai Myyjä luovutti Ostajalle kohdassa 5. sovitulla tavalla kaikki Kiinteistöön vahvistetut panttikirjat;
- 4) Myyjä luovutti Ostajalle kohdassa 6. sovitulla tavalla joko Osakkeista annetut osakekirjat tai niistä annetun väliaikaistodistuksen;
- 5) Myyjä luovutti Ostajalle kohdassa 7.1. sovitun mukaisesti kaikki Vuokrasopimukset ja niihin liittyvät vakuusasiakirjat.

### 9. VASTUU VEROISTA

Ostaja vastaa tästä luovutuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

Yhtiö on hakeutunut arvonnäisäverovelvolliseksi Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että Yhtiön arvonnäisäveroaste on [xx] prosenttia eikä Kiinteistöllä ole suoritettu arvonnäisäveron tarkastusvelvollisuuden tai mahdollisen palautusvelvollisuuden aiheuttavia uudisrakentamis- tai perusrakennustoimenpiteitä.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että Yhtiö on suorittanut kaikki erääntyneet veronsa, ennakonsa ja vastaavat suoritukset niiden erääntyessä eikä Yhtiöllä ole piilevää verovelkaa.

Myyjä vastaa tuottamuksestaan riippumatta kaikista Kaupan Kohteeseen liittyvistä maksuun pantavista veroista, jälkiveroista, palautusvastuista, veronkorotuksista ja veroluonteisista maksuista ja muista vastuista, joiden peruste on syntynyt ennen omistusoikeuden siirtymistä, samoin kuin niihin liittyvistä seuraamuksista. Selvytyden vuoksi todettakoon, että Myyjän vastuu kattaa myös tuntemattomat verovastuut seurauksineen.

Myyjälle varataan pääsy kaikkeen aineistoon, jota se tarvitsee mahdollisten verottajan vaatimuksista johtuvien lausuntojen, muistutusten ja valitusten tekemiseen.

## **10. KIINTEISTÖN KUNTO**

### **10.1. Yleistä**

Kiinteistö rakennuksineen ja teknisine järjestelmineen on sen iän, käyttötarkoituksen ja luonnollisen kulumisen, kohteen peruskorjaukset ja perusparannukset huomioiden vähintään siinä kunnossa kuin Ostajalla on Myyjän antamien tietojen ja vakuutusten perusteella oikeus odottaa.

### **10.2. Kiinteistön käyttöturvallisuus**

Kiinteistön työ- tai muussa käyttöturvallisuudessa ei Myyjän tiedon mukaan ole puutteita, joista saattaisi aiheutua vaaraa Kiinteistöä käyttävien tai siellä muutoin oleskelevien henkilöiden hengelle tai terveydelle.

### **10.3. Sisäilma-, kosteus-, ja muut vastaavat ongelmat**

Sopijapuolet toteavat, että Kiinteistö on aikaisemmin kärsinyt sisäilma-, ja kosteusongelmista, joiden johdosta mm. Kiinteistön yläpohjarakenteet on Myyjän omistusaikana korjattu.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että Kiinteistöllä näiden ongelmien poistamiseksi suoritettuja korjaustoimenpiteet ovat kaikin puolin olleet asianmukaiset, riittävät ja onnistuneet. Korjaustoimet on tehty lakien ja määräysten mukaisesti ja niihin on haettu tarvittavat luvat ja suostumukset.

Myyjän vastuu omistusoikeuden siirtymisen jälkeen mahdollisesti ilmenevistä sisäilma-, kosteus- ja muista vastaavista ongelmista ja niiden seurauksista kestää vuoden 2016 loppuun asti. Vastuu on Myyjän omasta tuottamuksesta riippumaton. Mikään tällaisista ennen vuoden 2016 loppua ilmenevistä ongelmista aiheutuva kustannus, kulu tai muu vastuu ei täten jää Ostajan tai Yhtiön kannettavaksi.

Myyjä ei kuitenkaan vastaa sellaisista edellä tarkoitetuista ongelmista, joiden Myyjä osoittaa aiheutuneen Ostajan omistusaikana suoritetuista toimenpiteistä tai laiminlyönneistä.

### **10.4. Kiinteistöllä suoritettuja korjaus- ja huoltotoimenpiteet ja tiedossa olevat korjaustarpeet**

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että Kiinteistöllä on suoritettu kaikki huolellisen ylläpidon ja kiinteistönhoidon edellyttämät korjaus- ja huoltotoimenpiteet. Myyjän tiedossa ei ole seikkoja, jotka antaisivat aiheutta suorittaa Kiinteistöllä vastaisuudessa mitään kaupan kannalta merkityksellisiä korjauksia.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että kaikki Kiinteistöllä sen, Yhtiön tai vuokralaisten toimesta Myyjän omistusaikana suoritettuja tai ulkopuolisilla teetetetty korjaus- ja huoltotoimenpiteet on suoritettu virheettömästi, kaikkia säädöksiä ja määräyksiä noudattaen ja niille on haettu tarvittavat luvat ja suostumukset ja niiden johdosta on suoritettu kaikki tarvittavat tarkastukset. Myyjän tiedossa ei ole mitään edellä mainittuja seikkoja koskevia laiminlyönnejä, jotka kohdistuvat sen omistusaikaa edeltäneeseen aikaan.

## 11. OSTAJAN TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEESEEN

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohteeseen harkitsemassaan laajuudessa ja haluamallaan tavalla luottaen Myyjän vakuutuksiin ja Myyjän tiedonantovelvollisuuden oikeaan ja asianmukaiseen täyttämiseen sekä ottaen huomioon se seikan, että tässä kohdassa sanotulla, Sopijapuolten välisessä osto-optiosopimuksessa sovitulla eikä sillä seikalla, että Ostaja on ollut Myyjän vuokralaisena ole tarkoitus vähentää Myyjän vastuuta antamiensa tietojen ja vakuutusten oikeellisuudesta.

Ostaja on tietoinen, että Yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoesitelmän mukaiset huoneistojen pinta-alat ovat tarkistamattomia. Koska kaupan kohteena on Yhtiön koko osakekanta eivätkä yksittäiset huoneistot, ei mahdollisilla huoneistojen pinta-ala poikkeamilla ole vaikutusta Kauppahintaan tai kaupan ehtoihin.

## 12. MYYJÄN VAKUUTUKSET

Niiden vakuutusten lisäksi, joita Myyjä on antanut muualla tässä kauppakirjassa, Myyjä vakuuttaa ja vastaa tuottamuksestaan riippumatta siitä, että tässä kohdassa 12. mainitut seikat ja olosuhteet pitävät paikkansa Osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä. Ostajalla ei ole selontovelvollisuutta Myyjän tässä kauppakirjassa antamien vakuutusten kattamista seikoista.

### 12.1. Kaupan Kohteesta annetut tiedot

Myyjän Ostajalle Kaupan Kohteesta due diligence-tarkastuksissa, tässä kauppakirjassa tai muutoin antamat tiedot ovat kaikilta osin kattavia, oikeita ja paikkansa pitäviä. Kaupan kannalta on erittäin olennaista, että Ostaja on Velatonta ja Lopullista Kauppahintaa sekä kaupan ehtoja arvioidessaan voinut luottaa näihin tietoihin ja vakuutuksiin.

Myyjä ei ole jättänyt ilmoittamatta Ostajalle mitään Kaupan Kohdetta koskevia seikkoja, jotka olisivat saattaneet vaikuttaa Ostajan arviointiin Kaupan Kohteesta, kaupan solmimisesta, Kauppahinnan määrästä tai kaupan muista ehdoista ja joista Myyjä tiesi tai joista sen olisi pitänyt olla tietoinen.

Selvyyden vuoksi Sopijapuolet toteavat, että Myyjän palveluksessa olleiden tai muutoin Myyjää edustaneiden henkilöiden Myyjän puolesta antama tieto katsotaan Myyjän antamaksi tiedoksi ja heillä olleen tiedon katsotaan olleen myös Myyjän tiedossa. Tässä kaupassa Myyjän tietoa tai tietoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon, mitä Myyjä Kaupan Kohteen omistajana ja haltijana tiesi tai olisi huolellisesti toimiessaan pitänyt tietää.

### 12.2. Yhtiö ja sen taloudellinen tilanne

Kauppakirjan liitteinä 4. ja 5. olevat Yhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys ovat oikeita ja ajantasaisia eikä Yhtiössä ei ole tehty kaupparekisteriin merkittäväksi säädettyjä päätöksiä tai saatettu vireille muutoksia, jotka eivät ilmenisi näistä liitteistä. Yhtiö ei ole harjoittanut muuta, kuin yhtiöjärjestyksensä mukaista liiketoimintaa, lukuun ottamatta tässä kauppakirjassa mainittua Maanvuokrasopimusta.

Yhtiön osakepääoma on 27.675,32 euroa ja se on täysin maksettu. Yhtiössä ei ole tehty sellaisia osakepääoman korotuksia tai laskettu liikkeelle optioita tai vaihtovelkakirjalainoja, eikä muitakaan osakkeisiin tai osakepääomaan liittyviä päätöksiä, jotka eivät ilmenisi [xx.xx.2012] päivätystä kaupparekisterinotteesta.. Yhtiö ei ole ottanut vastaan julkisia avustuksia tai tukia.

Yhtiön Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti hyvää kirjanpitolapaa noudattaen. Tilinpäätös antaa kirjanpito-laissa tarkoitettulla tavalla oikean ja riittävän kuvan Yhtiön tuloksesta ja sen taloudellisesta asemasta. Kaikki Yhtiön velat ja vastuut, joiden peruste on syntynyt ennen omistusoikeuden siirtymistä, ilmenevät Tilinpäätöksestä eikä Yhtiöllä ole mitään sellaista velkaa, joka ei suoraan ilmenisi Tilinpäätöksestä.

### 12.3. Rasiukset, rasitteet ja erityiset oikeudet

Kiinteistöön ei kohdan 5. Kiinnitysten ja kohdassa 7.3. käsitellyissä Maanvuokrasopimuksessa, Käyttöoikeussopimuksessa, siihen tehdyssä Lisäyksessä ja liitteenä 1. olevassa rasiustodistuksessa mainitun lisäksi kohdistu mitään muita rasiuksia, rasitteita eikä erityisiä oikeuksia.

Kiinteistön rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja lainhuutotodistus ovat liitteinä 1,2 ja 3. Liitteenä olevien rekisteriotteiden tiedot ovat paikkansapitäviä, ajantasaisia eikä niihin tehtäviä muutoksia ole vireillä.

Yhtiön yrityskiinnityskelpoiseen omaisuuteen ei ole vahvistettu mitään kiinnityksiä.

### 12.4. Kaupan Kohteeseen liittyvät sopimukset

Yhtiön Käyttöoikeussopimuksen mukainen oikeus korvauksetta hallita Käsiyömasterin Autopaikoitus Oy:n omistamassa autopaikoitusrakennuksessa olevia autopaikkoja numerot 18 – 34, yhteensä seitsemäätoista (17) autopaikkaa on pysyvä ja riidaton.

Yhtiö ei ole sopijapuolena muissa kuin tässä kauppakirjassa nimenomaisesti mainituissa suullisissa tai kirjallisissa sopimuksissa eikä muita sopimuksia tai sitoumuksia myöskään siirry Ostajan vastattaviksi. Myyjä on ilmoittanut Ostajalle kaikki Yhtiön sopimuksissa noudatettavat ehdot. Mikäli muita sopimuksia tai sopimusehtoja kuitenkin ilmenisi, Myyjä vastaa, ellei Ostaja halua sopimuksia siirrettävän, tällaisten sopimusten päättämisestä ja sopimuksiin perustuvista vastuista ja velvoitteista.

Yhtiö ja sen sopijakumppanit, vuokrasuhteet mukaan lukien, ovat täyttäneet moitteettomasti kaikki sopimussuhteista johtuvat velvoitteensa eikä niillä ole avoimia erääntyneitä täyttämättömiä velvoitteita toisiaan kohtaan. Voimassaoleviin tai päättyneisiin sopimussuhteisiin liittyviä reklamaatioita, vaatimuksia, erimielisyyksiä tai muita riitaisuuksia ei ole vireillä eikä Myyjän tiedossa ole seikkoja, jotka saattaisivat vastaisuudessa antaa aihetta tällaisiin riitaisuuksiin.

Mikäli Kaupan Kohdetta koskeviin sopimukseen liittyviä, perusteeltaan omistusoikeuden siirtymishetkeä edeltävään aikaan kohdistuvia seikkoja tai vireillä olevia riitaisuuksia ilmenisi, niistä vastaa Myyjä. Myyjälle varataan tällöin pääsy kaikkeen aineistoon, jota se tarvitsee mahdollisten vaatimuksista johtuvien lausuntojen, muistutusten ja valitusten tekemiseen.

### 12.5. Kaavoitus, rakentaminen ja ympäristö

Kiinteistöön ei kohdistu kaavallisia, rakennussuojelulakiin perustuvia eikä muita suojelumääräyksiä tai vastaavia järjestelyitä, sopimuksia tai rajoituksia, joilla voisi olla Kiinteistön omistusta, käyttöä, muutosmahdollisuuksia yms. rajoittavia vaikutuksia. Myyjän tiedon mukaan Kiinteistön suojelua koskevista tai siihen tähtäävistä prosesseista ei ole päätetty eikä niitä ole vireillä. Kiinteistöön tai sen lähiympäristöön ei kohdistu Myyjän tai Yhtiön toimesta vireille saatettuja kaavamuutoksia tai sellaisia rakennus- tai muita vastaavia hankkeita, jotka

saattavat vaikuttaa negatiivisesti Kiinteistön arvoon tai Kiinteistön käyttöä rajoittavasti tai häiritsevästi.

Kiinteistöön kohdistuvat rakentamisveloitteet ja muut rakentamiseen, Kiinteistön ylläpitoon, hoitoon ja huoltoon sekä viranomais- ym. tarkastuksiin yms. liittyvät lupa- ja lakiperustaiset sekä viranomaisten asettamat ja kaavoituksesta johtuvat velvollisuudet on Myyjän tietojen mukaan ja sen omistusaikana hoidettu asianmukaisesti ja lupaehtoja noudattaen. Tarvitavat rakennus- ym. luvat ovat olemassa ja ne ovat voimassa. Kiinteistön viranomaistarkastuksiin tai – lupiin liittyviä keskeneräisiä, suunniteltuja tai tarpeellisia hankkeita tai vaatimuksia ei ole vireillä.

Kiinteistöllä ei harjoiteta tai ole Myyjän tietojen mukaan harjoitettu ympäristö- tai muun viranomaisluvan edellyttävää toimintaa. Kiinteistöllä ei ole rakennuksen, maaperän, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumista eikä jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa tällaista pilaantumista, vaaraa terveydelle taikka vahinkoja ostajalle tai kolmannelle. Myyjää tai Yhtiötä kohtaan ei ole esitetty mitään Kiinteistön ympäristön tilaan eikä muihin edellä sanottuihin seikkoihin perustuvia vaatimuksia.

## 12.6. Prosessit ja viranomaismenettelyt

Kaupantekohetkellä ei ole vireillä Kaupan Kohdetta koskevia oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä, hallinnollisia tai muita julkisoikeudellisia menettelyjä eikä viranomaisen päätöksiä tai muitakaan toimenpiteitä, joista voisi aiheutua maksuvelvoitteita tai muita negatiivisia seuraamuksia Yhtiölle tai Ostajalle, eikä Myyjän tiedossa ole seikkoja, jotka saattaisivat vastaisuudessa antaa aihetta tällaisten menettelyjen tai toimenpiteiden vireille tuloon.

## 12.7. Työntekijät

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, ettei Yhtiön palveluksessa ole tai ole ollut työntekijöitä.

## 13. MYYJÄN VASTUU

Mikäli Myyjän tässä kauppakirjassa tai muutoin antama vakuutus tai tieto on paikkansapitämätön, Myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, Myyjä muutoin rikkoo tätä kauppakirjaa tai Kaupan Kohteessa on muu kaupan kannalta vaikutuksellinen puute tai virhe, Myyjä vastaa kaikista sopimusrikkomuksista ja virheestä johtuvista seuraamuksista sekä sitoutuu korvaamaan Ostajalle edellä sanotusta aiheutuvat vahingot ja kustannukset.

Edellä kauppakirjassa Myyjän vastuun osalta sovitun lisäksi Sopijapuolet toteavat erikseen, että mikäli kohdassa 10.2. kuvatun kaltaiset ongelmat vaarantavat Kiinteistön käyttäjien terveyttä, Ostajalla ja Myyjällä on kummallakin vuoden kuluessa kaupantekopäivästä lukien halutessaan oikeus purkaa tämä kauppa .

## 14. TIEDONANNOT JA ILMOITUKSET

Tästä kauppakirjasta johtuvat tiedonannot, vaatimukset ja ilmoitukset tulee toimittaa kirjallisesti ja todisteellisesti Sopijapuolen jäljempänä tässä sopimuskohdassa mainittuihin osoitteisiin tai Sopijapuolen muutoin tämän sopimuskohdan mukaisesti kirjallisesti ilmoittamin yhteystiedoin, ellei muuta ole sovittu. Sähköpostitse tai telekopiona tehty ilmoitus ja tiedonanto katsotaan tehdyiksi kirjallisena ja katsotaan todisteellisesti vastaanotetuksi, kun vastaanottaja on vahvistanut saaneensa sen tiedoksi.

Sopijapuolten yhteystiedot:

Turun kaupunki  
Tilaliikelaitos  
Yliopistonkatu 27 A  
20100 Turku  
s-posti: tilaliikelaitos@turku.fi  
fax:02 2624390

YH- Länsi Oy  
Humalistonkatu 12  
20100 Turku  
s-posti: isannointi.turku@yhkodit.fi  
fax: 010 227 3791

## **15.SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Muutokset tähän kauppakirjaan on tehtävä kirjallisesti. Muutos tulee voimaan siitä lukien, kun se on tullut molempien Sopijapuolten allekirjoittamaksi. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

## **16. YKSITTÄISEN EHDON PÄTEMÄTTÖMYYS**

Mikäli tämän kauppakirjan jokin ehto todettaisiin pätemättömäksi, ei tämä merkitse koko kauppakirjan pätemättömyyttä. Mikäli pätemättömäksi todetulla ehdolla katsotaan olevan olennainen merkitys kauppakirjan ehtojen muodostaman kokonaisuuden tai Sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta, Sopijapuolet sitoutuvat muuttamaan pätemätöntä ehtoa siten, että uusi pätevä ehto turvaa Sopijapuolten edut mahdollisimman pitkälti alkuperäisen ehdon ilmentämän tarkoituksen mukaisesti.

## **17. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeuden muodostaa yksi välimies, jonka nimeää sanottu välityslautakunta, elleivät Osapuolet ole toisin sopineet. Välimiesmenettely toimitetaan Turussa suomen kielellä.

## **18.SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

Sopimus astuu voimaan sen tultua kummankin Sopijapuolten allekirjoittamaksi.

## **19. SOPIMUSKAPPALEET**

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kummallekin Sopijapuolelle.

**20. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Turussa \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2012

**YH- Länsi Oy**

**Turun kaupunki**

---

---

**21. LIITTEET**

- 1) Rasiustodistus per [xxxxxxx]
- 2) Kiinteistörekisteriote per [xxxxxxx]
- 3) Lainhuutotodistus per [xxxxxxx]
- 4) Kaupparekisteriote per [xxxxxxx]
- 5) Yhtiöjärjestys per [xxxxxxx]
- 6) Vanha tilinpäätös per 31.12.2011
- 7) Esimerkkilaskelma Korjauserän määräytymisestä