

OSAKEKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

Salmela-Yhtiöt Oy
Y-tunnus: 0591580-8
Lemminkäisenkatu 14-18 C
20520 Turku
(jäljempänä ”Myyjä”)

1.2. Ostaja

Turun kaupunki itse tai määräämiensä lukuun
Y-tunnus 0204819-8
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
(jäljempänä ”Ostaja”)

(Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä ”Osapuolet” ja kumpikin erikseen myös ”Osapuoli”)

2. ESISOPIMUKSEN KOHDE

Kiinteistö Oy Datacity -nimisen osakeyhtiön (Y-tunnus 0282387-9)(jäljempänä ”Yhtiö”) seuraavat osakkeet (jäljempänä ”Osakkeet”):

Osakkeet:	Kerros:	Huoneistonro:	Käyttötarkoitus:	Pinta-ala m ² :
954-967	1	106	Liiketila	14
17158-17246	7	702	Liike- ja tuotantotila	208
17247-17256	7	703	Liike- ja tuotantotila	20
17257-17262	7	704	Liike- ja tuotantotila	15,5
17263-17268	7	705	Liike- ja tuotantotila	15
17269-17275	7	706	Liike- ja tuotantotila	17
17276-17282	7	707	Liike- ja tuotantotila	17

17283-17307	7	708	Liike- ja tuotantotila	67,5
17308-17321	7	709	Liike- ja tuotantotila	22
17322-17330	7	710	Liike- ja tuotantotila	15
17331-17342	7	711	Liike- ja tuotantotila	24
17343-17446	7	712a	Liike- ja tuotantotila	126
17447-17526	7	712b	Liike- ja tuotantotila	100
17527-17638	7	713	Liike- ja tuotantotila	163
17639-17642	7	714	Varasto	8
17859-17864	Autohalli	A37	Autopaikka	6
18321-18326	Autohalli	A114	Autopaikka	6
18327-18332	Autohalli	A115	Autopaikka	6
18333-18338	Autohalli	A116	Autopaikka	6
30895-31128	7	715	Liike- ja tuotantotila	179
31129-31252	7	716	Liike- ja tuotantotila	120
31253-31578	7	717	Liike- ja tuotantotila	237,5
31579-31927	7	718	Liike- ja tuotantotila	251
31928-32158	7	719a	Liike- ja tuotantotila	113
32159-32247	7	719b	Liike- ja tuotantotila	74
32248-32322	7	720a	Liike- ja tuotantotila	86,5
32323-32394	7	720b	Liike- ja tuotantotila	82,5
32395-32443	-	V8	Varasto	25
32444-32478	-	V9	Varasto	16
32479-32540	-	V10	Varasto	19
32685-32690	-	A161	Autohalli	6
32727-32732	-	A168	Autohalli	6
32895-32900	-	A196	Autohalli	6
32901-32906	-	A197	Autohalli	6
32907-32912	-	A198	Autohalli	6
32913-32918	-	A199	Autohalli	6
32925-32930	-	A201	Autohalli	6
32931-32936	-	A202	Autohalli	6
32937-32942	-	A203	Autohalli	6
32943-32948	-	A204	Autohalli	6
32949-32954	-	A205	Autohalli	6
33051-33056	-	A222	Autohalli	6
33057-33062	-	A223	Autohalli	6
33063-33068	-	A224	Autohalli	6
33069-33074	-	A225	Autohalli	6
33075-33080	-	A226	Autohalli	6
33081-33086	-	A227	Autohalli	6
33087-33092	-	A228	Autohalli	6
33093-33098	-	A229	Autohalli	6
33099-33104	-	A230	Autohalli	6
33105-33110	-	A231	Autohalli	6
33111-33116	-	A232	Autohalli	6
33153-33158	-	A169B	Autohalli	6
33315-33320	-	A266	Autohalli	6
33321-33326	-	A267	Autohalli	6
33327-33332	-	A268	Autohalli	6
33333-33338	-	A269	Autohalli	6
33351-33356	-	A272	Autohalli	6
33357-33362	-	A273	Autohalli	6
33363-33368	-	A170B	Autohalli	6

Osapuolet toteavat yhteisesti, että huoneistojen, joiden hallintaan Osakkeet oikeuttavat (jäljempänä ”Huoneistot”), pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja, että yhtiöjärjestykseen ja isän-

nöitsijäntodistukseen merkityt pinta-alatiedot saattavat nykymittaustapoja käyttäen poiketa huoneistojen todellisista pinta-alatiedoista.

3. ESISOPIMUKSEN PERUSTEET

Ostajan osalta Osakkeiden kaupan toteuttaminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston päätökseen 30.8.2010 § 167 ja Turun kaupunginhallituksen päätökseen 7.12.2010 § 626.

4. ESISOPIMUS

Osapuolet sopivat ja sitoutuvat tällä esisopimuksella siihen, että Ostaja itse tai sen nimeämä taho ostaa Myyjältä tämän esisopimuksen kohteena olevat osakkeet viimeistään 30.6.2011 allekirjoitettavalla kauppakirjalla ja alla olevilla kauppaehdoilla. Lopullisen kaupan ehtoja sovelletaan soveltuvin osin myös tähän esisopimukseen.

4.1. KAUPPAHINTA

Osakkeiden velaton kauppahinta on miljoona seitsemänsataatuhatta (1.700.000) euroa. Maksettava kauppahinta (jäljempänä ”Kauppahinta”) saadaan, kun velattomasta kauppahinnasta (1.700.000) euroa vähennetään ostajan vastuulle jäävät huoneistoja rasittavat lainaosuudet yhtiön veloista alla tarkemmin eritellyllä tavalla:

Osakkeisiin kohdistuu yhtiön lainaosuutta ja alv-vastuuta isännöitsijäntodistusten per XX (Liite 1) mukaan seuraavasti:

- Osakkeisiin 954-967: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
 - Osakkeisiin 17158-17246: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
 - Osakkeisiin 17247-17256: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17257-17262: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17263-17268: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17269-17275: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17276-17282: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17283-17307: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17308-17321: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17322-17330: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17331-17342: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17343-17446: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17447-17526: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17527-17638: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17639-17642: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 17859-17864: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 18321-18326: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 18327-18332: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 18333-18338: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 30895-31128: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 31129-31252: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 31253-31578: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 31579-31927: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 31928-32158: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32159-32247: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32248-32322: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32323-32394: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32395-32443: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32444-32478: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,

- Osakkeisiin 32479-32540: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32685-32690: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32727-32732: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32895-32900: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32901-32906: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32907-32912: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32913-32918: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32925-32930: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32931-32936: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32937-32942: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32943-32948: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 32949-32954: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33051-33056: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33057-33062: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33063-33068: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33069-33074: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33075-33080: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33081-33086: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33087-33092: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33093-33098: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33099-33104: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33105-33110: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33111-33116: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33153-33158: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33315-33320: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33321-33326: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33327-33332: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33333-33338: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33351-33356: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa,
- Osakkeisiin 33357-33362: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa, ja
- Osakkeisiin 33363-33368: lainaosuus xx euroa, alv-vastuu xx euroa.

(Lainaosuudet päivitetään vastaamaan lopullisen kauppakirjan kaupantekohetken tilannetta)

Osakkaista maksettava Kauppahinta on siten xxxx euroa.

Osapuolet toteavat yhteisesti, että Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

4.2. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Ostaja maksaa Osakkeiden Kauppahinnan myyjän pankkitilille lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkellä ja Kauppahinta kuitataan maksetuksi lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

4.3. LUNASTUSOIKEUS

Nyt myytäviin osakkeisiin ei kohdistu lunastusoikeutta.

4.4. OSAKEKIRJAT

Myyjä luovuttaa Kauppahinnan maksua vastaan siirtomerkinnöin varustetut Osakkeiden osakekirjat Ostajalle. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa Osakkeiden osakekirjat lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

4.5. OMISTUS- HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyvät Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

4.6. VASTUU VEROISTA, MAKSUISTA YM.

Myyjä vastaa Osakkeisiin kohdistuvista veroista, vastikkeista, kuluista ja muista maksuista ja vastuista, jotka kohdistuvat aikaan ennen kaupantekopäivää, jonka jälkeiseltä ajalta, mukaan lukien kaupantekopäivältä, niistä vastaa Ostaja.

4.7. VUOKRASOPIMUKSET JA HUONEISTOJEN HALLINTA

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että osa Huoneistoista on vuokrattu kolmansille. Myyjä siirtää kyseiset vuokrasopimukset (Liite 2) Ostajalle ja Ostaja ottaa niistä vastatakseen lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

Siltä osin kuin Huoneistot ovat lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkellä Myyjän omassa käytössä, ne vapautuvat Ostajan hallintaan viimeistään 30.9.2011. Myyjä ei maksa Ostajalle korvausta tai vuokraa ennen näiden huoneistojen hallinnan siirtymistä.

4.8. VUOKRATUOTOT

Huoneistoista saatavat vuokra- ja muut tulot kuuluvat Myyjälle siltä osin, kuin ne kohdistuvat lopulliseen kaupantekopäivään ja sitä edeltävään aikaan, jonka jälkeiseltä ajalta vuokra- ja muut tulot kuuluvat Ostajalle.

4.9. HUONEISTOT

Ostaja on tutustunut Huoneistoihin ja ottaa Huoneistot vastaan ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Ostaja hyväksyy huoneistoissa niiden iän ja kunnan perusteella olevat virheet ja puutteet eikä Ostajalla ole huomauttamista niiden osalta.

4.10. VARAINSIIRTOVERO

Lopullisesta kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

4.11. ANNETUT TIEDOT

Ostaja vahvistaa vastaanottaneensa ja tutustuneensa seuraaviin asiakirjoihin:

- Isännöitsijäntodistukset per XX (Liite 1)
- Vuokrasopimukset XX kpl (Liite 2)
- Yhtiön kaupparekisteriote per XX (Liite 3)
- Yhtiön yhtiöjärjestys per XX (Liite 4)
- Yhtiön tilinpäätös ajalta XX (Liite 5)
- Yhtiön talousarvio vuodelta XX (Liite 6)

4.12. MYYJÄN VAKUUTUKSET JA OSTAJAN TIETO

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki tiedossaan olevat Osakkeisiin ja huoneistoihin sekä huoneistojen kuntoon liittyvät tiedot, joiden myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Ostaja on entuudestaan Yhtiön osakkeenomistaja ja vahvistaa tuntevansa Yhtiön, sen taloudellisen tilanteen, Yhtiön omistamat kiinteistöt ja rakennukset sekä rakennuksissa sijaitsevat huoneistot ja niihin liittyvät asiat.

5. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISU

Tähän esisopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä esisopimuksesta ja lopullisesta kauppakirjasta mahdollisesti johtuvat riitaisuudet ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

6. JAKELU

Tämä esisopimus on tehty kahtena (2) samansanisena kappaleena, yksi (1) kummallekin kaupan Osapuolelle.

7. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 31. päivänä joulukuuta 2010

Salmela-Yhtiöt Oy

Jukka Nikkanen
valtakirjalla

Turun kaupunki

Jarkko Virtanen
apulaiskaupunginjohtaja

Antero Kastemaa
johtava kaupunginlakimies