

**KAUPPAKIRJA**

**KOSKIEN**

**LOGOMON TAPAHTUMATILAT OY -NIMISEN YHTIÖN**

**OSAKKEITA**

**HARTELA LÄNSI-SUOMI OY**

**JA**

**TURUN KAUPUNKI**

**VÄLILLÄ**

**[].[]2018**

**PROJECT · LAW**

## SISÄLLYS

Liitteet .....	2
1 KAUPPA .....	3
1.1 Kaupan kohde .....	3
1.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen .....	3
2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN .....	3
3 TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEESEEN .....	3
4 TUOTOT JA KULUT .....	4
5 ERITYISET SITOUMUKSET .....	4
5.1 Luottamuksellisuus ja kaupan julkistaminen .....	4
6 YLEISET EHDOT .....	4
6.1 Ilmoitukset ja tiedonannot .....	4
6.2 Koko sopimus .....	4
6.3 Tulkinta .....	5
6.4 Muutokset ja oikeuksista luopuminen .....	5
6.5 Oikeuksien käyttämättä jättäminen .....	5
6.6 Kauppakirjan osittainen pätemättömyys tai mitättömyys .....	5
6.7 Siirtokielto .....	5
6.8 Varainsiirtovero .....	5
6.9 Viivästyskorko .....	5
6.10 Kulut .....	5
6.11 Sovellettava laki .....	5
6.12 Riidanratkaisu .....	6
6.13 Sopimuskappaleet .....	6

**Liitteet**

<b>Liite</b>	<b>Kuvaus</b>
<b>1a</b>	Yhtiön Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
<b>1b</b>	Yhtiön yhtiöjärjestys
<b>2a</b>	Kiinteistön lainhuutotodistus
<b>2b</b>	Kiinteistön rasiustodistus
<b>2c</b>	Kiinteistön kiinteistörekisteriote
<b>3</b>	Kauppahinnan määräytyminen

## KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja ("Kauppakirja") on solmittu [ ].[ ].2018 seuraavien osapuolten välillä:

- (A) Hartela Länsi-Suomi Oy (y-tunnus: 0764622-6) ("Myyjä"); ja
- (B) Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8) ("Ostaja").

Kohtien (A)–(B) osapuolet jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

## TAUSTA

- (A) Myyjä omistaa Logomon tapahtumatilat Oy:n (y-tunnus: 2921497-7, "Yhtiö") osakkeista osakkeet x-xx eli 61 % Yhtiön osakekannasta. Yhtiö omistaa 53,5/100 määräosan kiinteistöstä 853-71-29-7.
- (B) Yhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys ovat **Liitteinä 1a ja 1b**.
- (C) Kiinteistön lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote ovat **Liitteinä 2a, 2b ja 2c**.
- (D) Tällä Kauppakirjalla Osapuolet sopivat ehdoista, jolla Ostaja ostaa Myyjältä Yhtiön osakkeet xx-xx eli 12 % Yhtiön osakekannasta ("Osakkeet" tai "Kaupan kohde").

## 1 KAUPPA

### 1.1 Kaupan kohde

Tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Myyjä myy Ostajalle ja Ostaja ostaa Myyjältä Osakkeet.

### 1.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin Osakkeisiin siirtyy Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksella.

## 2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

- (A) Kaupan kohteena olevien Osakkeiden kauppahintana Kaupunki luovuttaa Hartelalle Kaupungin Logomon toimistot Oy:lle antamaa osakslainasaatavaa määrän, joka vastaa 12 prosentin osuutta Yhtiön omasta pääomasta jakautumishetken taseen ja alaskirjausten rahoitus- ja omistusjärjestelyjen jälkeisen tilanteen mukaisesti ("Kauppahinta"). Kauppahinnan määräytyminen on esitetty tarkemmin **Liitteessä 3**.
- (B) Kauppahinta suoritetaan Myyjälle, kun Yhtiön oma pääoma jakautumishetken taseen ja rahoitus- ja omistusjärjestelyjen jälkeen on selvitetty, mutta kuitenkin viimeistään kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoituksesta. Kauppahinnan maksamisen yhteydessä Myyjä allekirjoittaa edellä mainitun Logomon toimistot Oy:n kanssa osakslainan siirtoa koskeva siirtokirja, jolla Myyjä tulee osakslainasopimuksen mukaiseksi velkojaksi Kauppahinnan määrän osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahintana siirtyvä osakslainasaatava siirtyy Hartelalle Kaupungin antaman osakslainan ehtoisena.

## 3 TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEESEEN

- (A) Ostaja omistaa Yhtiön osakkeet xxx eli 39 % Yhtiön osakekannasta. Ostaja tuntee Yhtiön, eikä Myyjä siten anna Yhtiötä, Osakkeita tai Kiinteistöä koskevia vakuutuksia.
- (B) Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin [ ].[ ].2018 päivättyihin lainhuutotodistukseen (**Liite 2a**), rasiustodistukseen (**Liite 2b**) ja kiinteistörekisteriotteeseen (**Liite 2c**).

## 4 TUOTOT JA KULUT

Sellaiset Osakkeiden omistuksen perusteella maksettavat hoito- ja muut vastikkeet sekä maksut ("Tuotot ja Kulut") jakautuvat Osapuolten välillä seuraavasti:

- (i) Myyjä on oikeutettu saamaan Tuotot ja Kulut sekä vastaavasti Myyjä vastaa Tuotoista ja Kuluista siltä osin kuin tällaiset Tuotot ja Kulut kohdistuvat tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivään ja sitä edeltävään aikaan; ja
- (ii) Ostaja on oikeutettu saamaan Tuotot ja Kulut sekä vastaavasti Ostaja vastaa Tuotoista ja Kuluista siltä osin kuin tällaiset Tuotot ja Kulut kohdistuvat tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeiseen aikaan.

## 5 ERITYISET SITOUMUKSET

### 5.1 Luottamuksellisuus ja kaupan julkistaminen

- (A) Tämä Kauppakirja ja sen sopimusneuvotteluissa esiin tulleet seikat ovat luottamuksellisia ja Osapuolet sitoutuvat pitämään niiden sisällön salassa. Tämä salassapitovelvoite ei kuitenkaan koske mahdollisia asioita, jotka Osapuolten tulee lainsäädännön, toimivaltaisen viranomaisen tai arvopaperipörssin antamien sääntöjen, määräysten tai ohjeiden mukaisesti luovuttaa tai tiedottaa, eikä tietojen antamista Ostajan ja Myyjän rahoittajille tai mahdollisille rahoittajille.
- (B) Kaikkien vapaaehtoisten lehdistötiedotteiden ja muiden julkaisujen, jotka liittyvät Osapuolten tähän Kauppakirjaan liittyvään toimintaan tai tässä suunniteltuihin liiketoimiin, on oltava molempien Osapuolten etukäteen yhteisesti hyväksymiä.

## 6 YLEISET EHDOT

### 6.1 Ilmoitukset ja tiedonannot

Kaikki tästä Kauppakirjasta johtuvat tai tähän Kauppakirjaan liittyvät ilmoitukset, vaatimukset ja muut tiedonannot tulee antaa kirjallisesti, ja tulee lähettää ensimmäisen luokan postissa tai sähköpostitse asianomaiselle Osapuolelle seuraavaan osoitteeseen tai sähköposteihin taikka muuhun sellaiseen osoitteeseen tai sähköpostiin, joka on annettu tämän kohdan 5.1 mukaisesti.

Myyjälle: Hartela Länsi-Suomi Oy  
 osoite: PL 623, 20101 Turku  
 sähköposti: hanna.kolehmainen@hartela.fi  
 yhteyshenkilö: Hanna Kolehmainen

Ostajalle: Turun kaupunki  
 osoite: [Osoite]  
 sähköposti: [Sähköpostiosoite]  
 yhteyshenkilö: [Yhteyshenkilön nimi]

### 6.2 Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen Osakkeiden kauppaa koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja korvaa aiemmat Osapuolten väliset sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset Osakkeita koskevat välipuheet.

### 6.3 Tulkinta

Tämän Kauppakirjan otsikot eivät vaikuta Kauppakirjan sisältöön eikä tulkintaan.

Tätä Kauppakirjaa tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen Osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että Kauppakirja tai sopimuskohta on kyseisen Osapuolen tai tämän asiamiehen laatima.

Mikäli Kauppakirjan ja sen liitteiden välillä on eroavuuksia, sovelletaan Kauppakirjaa.

### 6.4 Muutokset ja oikeuksista luopuminen

Kaikki muutokset tähän Kauppakirjaan ja tämän Kauppakirjan mukaisista oikeuksista luopuminen on tehtävä kirjallisesti Myyjän ja Ostajan allekirjoituksin vahvistettuna (oikeuksista luopumisen osalta luopuneen Osapuolen allekirjoituksin vahvistettuna). Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

### 6.5 Oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän Kauppakirjan tarjoaman oikeuden, ei tämän oikeuden käyttämättä jättäminen millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta myöhemmin niin halutessaan.

### 6.6 Kauppakirjan osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli tämä Kauppakirja tai tällä Kauppakirjalla toteutettava järjestely katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Kauppakirja muilta osilta yhä voimassa, ellei Kauppakirjan osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko Kauppakirjaa ajatellen niin merkittävään muutokseen, että Kauppakirjan soveltaminen sen johdosta olisi kohtuutonta. Osittaisen pätemättömyyden tai mitättömyyden tilanteessa Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tämän Kauppakirjan muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

### 6.7 Siirtokiello

Tätä Kauppakirjaa ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman Osapuolten nimenomaista kirjallista suostumusta paitsi Ostajan toimesta sen rahoittajille vakuustarkoituksessa Ostajan rahoittajien sitä edellyttäessä.

### 6.8 Varainsiirtovero

Osakkeiden kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta ja tarpeellisten veroilmoitusten asianmukaisesta toimittamisesta veroviranomaisille vastaa Ostaja.

### 6.9 Viivästyskorko

Tämän Kauppakirjan mukaisiin maksuvelvoitteisiin sovelletaan, ellei nimenomaisesti muuta ole todettu, molemmin puolin Suomessa kulloinkin voimassa olevaa yleistä korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa.

### 6.10 Kulut

Ostaja ja Myyjä vastaavat tahoillaan tähän Kauppakirjaan liittyvistä omista kuluistaan.

### 6.11 Sovellettava laki

Tähän Kauppakirjaan ja sen liitteisiin sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta kauppalakia (355/1987, muutoksineen) sekä lainvalintaa koskevia säännöksiä.

### **6.12 Riidanratkaisu**

Tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

### **6.13 Sopimuskappaleet**

Tätä Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

**HARTELA LÄNSI-SUOMI OY**

Nimi:

Asema:

**TURUN KAUPUNKI**

Nimi:

Asema:



**Liite 3**

EUR	Jako m2-suhteessa arvot 1.1.2018	Järjestely	1.1.2018 arvoin järjestelty tase	Alaskirjaus	Pääomalainojen konvertointi SVOP-rahastoon	Pääomalainojen konvertoinnin jälkeinen tase	Tilikauden tulos 1.1.2018- jakautuminen	Tase toimeen- panon ja transaktioiden jälkeen
Sidottu oma pääoma								
Osakepääoma	5 350.00		5 350.00			5 350.00		5 350.00
Arvonkorotusrahasto	0.00		0.00			0.00		0.00
Muut rahastot	0.00		0.00		10 844 047.48	10 844 047.48		10 844 047.48
Vapaa oma pääoma								
Edellisten tilikausien voittovarot	33.53		33.53			33.53		33.53
Tilikauden voitto / tappio	0.00		0.00			0.00		
Osakaslainat	15 247 500.00		14 117 542.97	10 844 047.48	-10 844 047.48	0.00		0.00
Pankkilainan siirrossa siirtyvä osakaslaina KOy2:sta		-1 718 000.00						
Korkovelan siirrossa vastikkeena siirtyvä osakaslaina		588 042.97						
Tapahtumatilojen rakennuksen tasearvon alaskirjaus				-3 273 495.48				
<b>Oma pääoma</b>	<b>15 252 883.53</b>		<b>14 122 926.50</b>			<b>10 849 431.02</b>		<b>10 849 431.02</b>
<b>12% osuuden arvo</b>						<b>1 301 931.72</b>		