

# KAUPPAKIRJA

koskien

**Turun seudun sosiaali- ja terveystalvaelukiinteistöt Oy:n osakekanta**

**Turun kaupungin**

**ja**

**Hemsö Storåker Finland Oy:n**

**välillä**

**[ ]-[ ].2019**

**AVANCE**

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>MÄÄRITELMÄT .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>KAUPPA.....</b>	<b>6</b>
2.1	Kaupan kohde .....	6
2.2	Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen.....	6
<b>3.</b>	<b>KAUPPAHINTA.....</b>	<b>7</b>
3.1	Kauppahinta ja maksaminen .....	7
3.2	Arvioidun Kauppahinnan tarkistus.....	7
3.2.1	Tarkistusmäärä .....	7
3.2.2	Tarkistuslaskelma .....	7
3.2.3	Tarkistusmäärää koskevat erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen .....	8
3.2.4	Tarkistusmäärän maksaminen.....	8
3.2.5	Saatavien käsittely .....	9
3.2.6	Kustannusten käsittely .....	9
3.3	Laina Myyjälle takaisinmaksu.....	9
3.4	Kiinteistöjen kaupan tekeminen ja rahoittaminen.....	10
<b>4.</b>	<b>KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO .....</b>	<b>10</b>
4.1	Täytäntöönpanopäivä ja -paikka .....	10
4.2	Täytäntöönpanon edellytykset .....	10
4.2.1	Myyjän edellytykset.....	10
4.2.2	Ostajan edellytykset.....	11
4.3	Yleistä edellytyksistä .....	11
4.4	Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus .....	12
4.5	Toiminta ennen Täytäntöönpanopäivää.....	12
4.6	Toimenpiteet Täytäntöönpanopäivänä.....	13
<b>5.</b>	<b>MYYJÄN VAKUUTUKSET .....</b>	<b>15</b>
5.1	Yleistä .....	15
5.2	Myyjän toimivalta; Kaupakirjan täytäntöönpanokelpoisuus.....	17
5.3	Yhtiö ja Osakkeet .....	17
5.4	Yhtiöoikeudelliset asiat.....	18
5.5	Kiinteistöt .....	18
5.6	Verot .....	19
5.7	Tilinpäätös .....	20
5.8	Insolvenssi.....	20
5.9	Ympäristöasiat.....	21
5.10	Vuokrasopimukset .....	21
5.11	Sopimukset.....	21
5.12	Vakuutukset.....	22

5.13	Toiminnan lainmukaisuus ja oikeudenkäynnit.....	22
5.14	Ei vaatimuksia .....	22
5.15	Informaatio .....	23
<b>6.</b>	<b>OSTAJAN VAKUUTUKSET .....</b>	<b>23</b>
6.1	Olemassaolo .....	23
6.2	Kauppakirjan sitovuus .....	23
6.3	Ammattimainen ostaja.....	23
6.4	Rahoituksen riittävyys .....	23
6.5	Luottoluokitusehto .....	24
<b>7.</b>	<b>MYYJÄN KORVAUSVASTUU .....</b>	<b>24</b>
7.1	Myyjän vastuu ja korvausvelvollisuus .....	24
7.2	Myyjän korvausvelvollisuuden rajoitukset .....	24
<b>8.</b>	<b>ERITYISET SITOUMUKSET .....</b>	<b>26</b>
8.1	Luottamuksellisuus ja kaupan julkistaminen .....	26
8.2	Pääsy asiakirjoihin.....	27
8.3	Hallituksen jäsenet .....	27
8.4	Myyjän erityinen vastuusitoumus .....	27
8.5	Kiinteistöjen hallinnointi Täytäntöönpanon jälkeen .....	28
8.6	Vuokrasopimusten vuokralaisen oikeuksien ja velvollisuuksien siirtyminen .....	28
8.7	Myyjän hyvitysvelvollisuus koskien tiettyjä vuokrasopimuksia.....	28
8.8	Ostajan osakemerkintä TTK:ssa .....	29
8.9	Sisäilman laatua koskeva Myyjän erityinen vastuusitoumus .....	30
8.10	Varavoimakoneen ja muuntamon siirtäminen Myyjän alueelta sekä kaukolämmön mittauspiste .....	30
8.11	Kunnossapitotöiden hallinnointi ja rakennusautomaatiojärjestelmien eriyttäminen Turun kaupungin valvomotoiminnoista.....	31
<b>9.</b>	<b>YLEISET EHDOT .....</b>	<b>32</b>
9.1	Ilmoitukset ja tiedonannot.....	32
9.2	Koko sopimus.....	32
9.3	Tulkinta .....	33
9.4	Muutokset ja oikeuksista luopuminen .....	33
9.5	Oikeuksien käyttämättä jättäminen .....	33
9.6	Kauppakirjan osittainen pätemättömyys tai mitättömyys .....	33
9.7	Siirtokielto .....	33
9.8	Varainsiirtovero .....	33
9.9	Viivästyskorko .....	33
9.10	Kulut .....	33
9.11	Sovellettava laki .....	34

9.12	Erimielisyydet .....	34
9.13	Sopimuskappaleet.....	34

## **LIITTEET**

<b>Liite B</b>	Kiinteistöt
<b>Liite 1.5</b>	Due Diligence -Aineisto
<b>Liite 1.38</b>	Tilinpäätös
<b>Liite 1.31</b>	Sairaalakiinteistöä koskeva maanvuokrasopimus
<b>Liite 1.47</b>	Vuokrasopimukset
<b>Liite 3.2.2(a)</b>	Tarkistuslaskelma; Arvioitu Nettovelka ja Nettovelka
<b>Liite 3.3</b>	Yhtiön lainat Myyjälle
<b>Liite 3.4</b>	Kiinteistöjä koskevat kauppakirjat
<b>Liite 4.6(a)</b>	Kurjenmäenkoti I ja II koskeva kauppakirja
<b>Liite 4.6(b)</b>	Sairaalakiinteistön maanvuokrasopimusta koskeva sitoumus
<b>Liite 4.6(g)</b>	ALV-selvitys
<b>Liite 4.6(h)</b>	Osakkeiden siirtoasiakirja
<b>Liite 4.6(i)</b>	Psykiatrian laitoksen toimitiloja koskeva vuokrasitoumus
<b>Liite 5.4(b)</b>	Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
<b>Liite 5.5(c)(i)</b>	Lainhuutotodistukset
<b>Liite 5.5(c)(ii)</b>	Vuokraoikeustodistukset
<b>Liite 5.5(d)</b>	Rasitustodistukset
<b>Liite 5.5(e)</b>	Kiinteistörekisteriotteet
<b>Liite 8.4(ii)</b>	Vireillä olevat riidat
<b>Liite 8.9</b>	Sisäilmaan liittyvät tunnistetut ongelmat ja toimenpiteet

## KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja (**Kauppakirja**) on allekirjoitettu [ .][ ].2019 seuraavien osapuolten välillä:

1. **Turun kaupunki** (y-tunnus 0204819-8), suomalainen kaupunki, jonka rekisteröity kotipaikka on Turku, Suomi (**Myyjä**); ja
2. **Hemsö Storåker Finland Oy** (y-tunnus 2734709-8), Suomen lain mukaan perustettu osakeyhtiö, jonka rekisteröity kotipaikka on Helsinki, Suomi (**Ostaja**); ja
3. **Hemsö Fastighets AB** (kaupparekisterinumero 556779-8169), Ruotsin lain mukaan perustettu osakeyhtiö, jonka rekisteröity kotipaikka on Tukholma, Ruotsi (**Hemsö**).

Kohtien 1–2 osapuolet jäljempänä **Osapuolet** ja kukin erikseen **Osapuoli**.

## TAUSTA

- A. Myyjä omistaa kaikki (100%) Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n (y-tunnus 2718451-6, **Yhtiö**) osakkeet (yhteensä 2.502.500 osaketta) (**Osakkeet**). Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mikään tässä Kauppakirjassa sovittu tai velvoitettu koske tai sido Myyjää (i) sen toimissa kuntalain (410/2015) mukaisesti kunnan tehtävien suorittajana; (ii) sen julkisoikeudellisessa asemassa muutoin viranomaistehtävien suorittajana tai (iii) sen asemaa yhdessä sen kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden tai laitosten kunnallisteknisiä tai vastaavia yksityisoikeudellisia palveluja tai suoritteita tuottavana tahona.
- B. Myyjä omistaa Turussa sijaitsevat, **Liitteen B** mukaiset kiinteistöt (**Kiinteistöt**), joita Yhtiö hallitsee maanvuokrasopimusten nojalla (**Vuokraoikeudet**). Termillä 'Kiinteistöt' tarkoitetaan tässä kauppakirjassa vain Liitteen B mukaisia tontteja ilman niillä olevia rakennuksia ja rakennelmia, mikäli muuta ei ole erikseen nimenomaisesti Kauppakirjassa toisin sovittu. Yhtiö tulee, Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta, hankkimaan Kiinteistöjen omistusoikeuden Myyjältä Täytäntöönpanon yhteydessä. Sairaalakiinteistö jää Täytäntöönpanon jälkeen edelleen Myyjän omistukseen ja Yhtiön hallintaan Sairaalakiinteistön Vuokraoikeuden nojalla ja ehdoin. Yhtiö omistaa kaikki Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ainesosineen ja tarpeistoineen (**Rakennukset**).
- C. Tällä Kauppakirjalla Osapuolet sopivat Myyjän omistamien Osakkeiden myymisestä Ostajalle tässä Kauppakirjassa sovituin ehdoin (**Kauppa**).
  - D. Ostaja kuuluu Hemsön emoyhtiönä muodostamaan konserniin siten, että Hemsö omistaa kaikki Hemsö Finland Ab:n osakkeet, Hemsö Finland Ab (\*) omistaa kaikki Hemsö Storåker Finland Ab:n (556989-0139) osakkeet ja Hemsö Storåker Finland Ab omistaa kaikki Ostajan osakkeet. Hemsö käyttää konserniohjauksensa kautta yksinomaista ja rajoittamatonta päätösvaltaa Ostajan yhtiökokouksessa muiden muassa koskien Ostajan hallituksen kaikkien jäsenten valintaa. Hemsö sitoutuu tähän Kauppaan ja antaa siinä tarkoituksessa Myyjälle omavelkaisen takauksen Ostajan puolesta sen kaikkien tämän Kauppakirjan mukaisten velvoitteiden, sitoumusten ja muun sopimusvastuun täysimääräisen täyttämisen vakuudeksi. Omavelkaisen takauksen ehtojen mukaisesti Hemsö sitoutuu täyttämään kaikki Ostajan sopimusvelvoitteet, mukaan lukien maksuvelvollisuudet, Myyjää kohtaan ilman, että Myyjän tulee ensiksi hakea eräänntyneen velvollisuuden suoritusta Ostajalta (toisin sanoen Hemsön vastuu Kauppakirjan mukaisista velvoitteista vastaa sitä, kuin Hemsö

olisi Kaupassa ostaja). Selvyyden vuoksi todetaan, että Hemsöllä on aina omistajan määräysvaltaansa käyttämällä, oikeus kohtuullisessa ajassa saattaa Ostaja suoraan täyttämään tähän Kauppaan liittyvä suoritusvelvollisuutensa. Kohtuullisena aikana pidetään tässä tarkoituksessa kolmeakymmentä (30) päivää siitä, kun Myyjä on esittänyt asiassa vaatimuksen Hemsölle.

## 1. MÄÄRITELMÄT

Tässä Kaupakirjassa käytetään seuraavia määritelmiä:

- |      |                                |   |
|------|--------------------------------|---|
| 1.1  | <b>Allekirjoituspäivä</b>      | tarkoittaa tämän Kaupakirjan allekirjoituksen päivämäärää.  |
| 1.2  | <b>Annettu Tieto</b>           | tarkoittaa Due Diligence -Aineistoa sekä tämän Kaupakirjan sisältämiä tietoja.  |
| 1.3  | <b>Arvioitu Kauppahinta</b>    | on määritelty kohdassa 3.1(a).  |
| 1.4  | <b>Arvioitu Nettovelka</b>     | tarkoittaa Yhtiön Allekirjoituspäivän nettovelan kokonaismäärää Myyjän <b>Liitteen 3.2.2(a)</b> mukaisten tase-erien ja laskelmien perusteella tekemän parhaan arvion mukaan, huomioimatta Lainaa Myyjälle.                       |
| 1.5  | <b>Due Diligence -Aineisto</b> | tarkoittaa <b>Liitteenä 1.5</b> olevassa Due Diligence -indeksissä yksilöityjen asiakirjojen sekä Myyjän kyseisessä Liitteessä Ostajan esittämiin kysymyksiin antamien vastausten sisältämää tietoa.                              |
| 1.6  | <b>Kauppa</b>                  | on määritelty kohdassa Tausta C.  |
| 1.7  | <b>Kaupakirja</b>              | tarkoittaa tätä kaupakirjaa liitteineen.  |
| 1.8  | <b>Kiinteistöt</b>             | on määritelty kohdassa Tausta B.  |
| 1.9  | <b>Kirjanpitoperiaatteet</b>   | tarkoittaa Suomessa yleisesti hyväksytyjä kirjanpitoperiaatteita (FAS) ja Lakeja Suomessa, kuten johdonmukaisesti noudatettu Yhtiön toimesta.   |
| 1.10 | <b>Laina Myyjälle</b>          | tarkoittaa Yhtiön Myyjälle olevia <b>Liitteen 3.3</b> mukaista, pääomaltaan [ ] euron suuruisia velkoja korkoineen ja kuluineen.  |
| 1.11 | <b>Laki</b>                    | tarkoittaa kaikkia Yhtiöön soveltuvia, kulloinkin Suomessa voimassa olevia lakeja, asetuksia, Yhtiötä sitovia viranomaismääräyksiä, -säännöksiä, direktiivejä tai tuomioistuimen tai viranomaisen Yhtiötä velvoittavia päätöksiä. |

1.12	<b>Lopullinen Kauppahinta</b>	on määritelty kohdassa 3.1(b).
1.13	<b>Merkintä</b>	on määritelty kohdassa 8.8.
1.14	<b>Myyjä</b>	on määritelty Kauppakirjan johdannossa.
1.15	<b>Myyjän Tieto</b>	tarkoittaa Leevi Luodolla, Riikka Lehtimäellä, Laura Klamilla, Tuomas Heikkisellä tai Janne Kauppilalla olevaa sellaista tosiasiallista tietoa, joka yhdellä tai useammalla heistä on Allekirjoituspäivänä, luettuaan Myyjän Vakuutukset.
1.16	<b>Myyjän Vakuutukset</b>	tarkoittaa Myyjän tämän Kauppakirjan kohdassa 5 antamia vakuutuksia.
1.17	<b>Nettovelka</b>	tarkoittaa Yhtiön Täytäntöönpanopäivän nettovelan kokonaismäärää, joka on Velkojen ja Vastuiden kokonaismäärän ja Yhtiön Vaihtuvien Vastaavien kokonaismäärän erotus, laskettuna <b>Liitteen 3.2.2(a)</b> mukaisten tase-erien (sekä mahdollisten muiden tase-erien, jotka Kauppakirjan määritelmien tai Kirjanpitoperiaatteiden mukaan tulee huomioida Velkoina ja Vastuina tai Vaihtuvina Vastaavina) ja laskelmien perusteella. Selvyyden vuoksi todetaan, että Täytäntöönpanopäivän Nettovelka lasketaan sen jälkeen, kun Laina Myyjälle on kokonaisuudessaan korkoineen ja kuluineen maksettu takaisin Myyjälle. Nettovelka on negatiivinen, mikäli Velkojen ja Vastuiden kokonaismäärä on suurempi, kuin Vaihtuvien Vastaavien ja päinvastaisessa tapauksessa positiivinen.
1.18	<b>Nettovelkaerotus</b>	tarkoittaa Arvioidun Nettovelan ja Nettovelan erotusta.
1.19	<b>Osakkeet</b>	on määritelty kohdassa Tausta A.
1.20	<b>Osapuoli; Osapuolet</b>	on määritelty Kauppakirjan johdannossa.
1.21	<b>Ostaja</b>	on määritelty Kauppakirjan johdannossa.
1.22	<b>Pankkipäivä</b>	tarkoittaa päivää, jolloin pankit ovat yleisesti auki maksuliikenteelle Suomessa ja Ruotsissa (pois lukien lauantait, sunnuntait ja yleiset vapaapäivät).
1.23	<b>Perustavanlaatuiset Vakuutukset</b>	tarkoittaa Myyjän Vakuutuksia kohdissa 5.2, 5.3 (a)-(d), 5.5(a)-(d), 5.6, 5.7(c), 5.7(d), 5.10(a), 5.11(b), 5.11(c) ja 5.14.
1.24	<b>Rakennukset</b>	on määritelty kohdassa Tausta B.



1.25	<b>Rakennuslainsäädäntö</b>	tarkoittaa kaikkia Yhtiöön soveltuvia lakeja, sitovia viranomaismääräyksiä ja Yhtiötä velvoittavia oikeuden päätöksiä ja muita Yhtiötä sitovia pakottavia viranomaisten päätöksiä, jotka liittyvät kaavoitukseen, paloturvallisuuteen, terveyteen ja turvallisuuteen sekä rakentamiseen.
1.26	<b>Rasite</b>	tarkoittaa kiinteistörasitetta, kiinnitystä (mukaan lukien yritys kiinnitys), panttia, omistusoikeuden pidätystä, tai muuta mitä tahansa vakuusoikeutta, joka on kenen tahansa henkilön velvollisuuden vakuutena, tai kolmannen osapuolen etuosto-oikeutta, lunastusoikeutta, suostumusta, optio-oikeutta, käyttöoikeutta tai muuta vastaavaa oikeutta.
1.27	<b>Riippumaton Tilintarkastaja</b>	tarkoittaa PricewaterhouseCoopers Oy:tä (y-tunnus 0486406-8) tai tämän ollessa estynyt, muuta kansainvälisesti tunnettua ja Osapuolista riippumatonta tilintarkastusyhteisöä.
1.28	<b>Riitauttamisilmoitus</b>	on määritelty kohdassa 3.2.3(a).
1.29	<b>Riitautettu Määrä</b>	on määritelty kohdassa 3.2.3(a).
1.30	<b>Sairaalakiinteistö</b>	tarkoittaa noin 111.822 m <sup>2</sup> suuruista aluetta tontista, jonka rekisteritunnus on 853-22-1-4.
1.31	<b>Sairaalakiinteistön Vuokraoikeus</b>	tarkoittaa Sairaalakiinteistöä koskevaa, 9.12.2015 päivätyn <b>Liitteenä 1.31</b> olevan maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraoikeutta.
1.32	<b>Sopimukset</b>	on määritelty kohdassa 5.11(a).
1.33	<b>SOTE-lainsäädäntö</b>	tarkoittaa maakuntalakeja ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annettavia lakeja sekä näiden voimaantulon annettavaa lakia, jotka lopulliselta muodoltaan ja määräyksiltään perustuvat olennaisella tavalla hallituksen esityksessä HE 15/2017 vp ehdotettuun muotoon ja määräyksiin, taikka mitä tahansa muuta, Vuokrasopimusten voimassa ollessa, vastaavassa tarkoituksessa annettavaa lainsäädäntöä, joka johtaa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuun siirtymiseen maakunnalle tai muulle em. lainsäädännössä määrätylle taholle.
1.34	<b>Sovittu Arvo</b>	tarkoittaa 121.737.607 <sup>1</sup> euroa, joka on Osapuolten sopima Osakkeiden arvo oletuksella, että Yhtiöllä ei Täytäntöönpanopäivänä ole Lainaa Myyjälle, Velkoja ja

<sup>1</sup> Tässä huomioidaan kohdan 3.4 mukainen Kiinteistöjen kaupan kauppahinta Sovittua Arvoa vähentävänä tekijänä.

		Vastuita, eikä Vaihtuvia Vastaavia.
<b>1.35</b>	<b>Tarkistuslaskelma</b>	on määritelty kohdassa 3.2.2.
<b>1.36</b>	<b>Tarkistusmäärä</b>	on määritelty kohdassa 3.2.1(a).
<b>1.37</b>	<b>Tilinpäätöspäivä</b>	tarkoittaa 31.12.2017.
<b>1.38</b>	<b>Tilinpäätös</b>	tarkoittaa Yhtiön tilintarkastettua ja vahvistettua tilinpäätöstä (mukaan lukien tuloslaskelma, tase ja taseen liitetiedot) Tilinpäätöspäivänä päättyneeltä tilikaudelta sekä kyseistä tilinpäätöstä koskevaa tilintarkastuslausuntoa, jotka ovat kaikki <b>Liitteenä 1.38</b> .
<b>1.39</b>	<b>TTK</b>	tarkoittaa Turun Teknologiakiinteistöt Oy:tä (Y-tunnus: 2349955-3).
<b>1.40</b>	<b>Täytäntöönpano</b>	on määritelty kohdassa 4.1(a).
<b>1.41</b>	<b>Täytäntöönpanopäivä</b>	on määritelty kohdassa 4.1(a).
<b>1.42</b>	<b>Vahinko</b>	tarkoittaa, tässä Kauppakirjassa rajoitetun mukaisesti, Myyjän Kauppakirjan kohdassa 5 antamien Myyjän Vakuutuksien paikkansa pitämättömyydestä aiheutuvaa Ostajan tai Yhtiön kärsimää vahinkoa, puutetta, vastuuta, vaatimusta, kustannusta tai kuluja (mukaan lukien kohtuulliset selvitys- ja oikeudelliset kulut) siihen euromäärään, joka tarvitaan Yhtiön ja Ostajan varojen, vastuiden, taloudellisen aseman, tulojen ja/tai tappioiden palauttamiseksi sille tasolle, jolla se olisi ollut tai joilla ne olisivat olleet, mikäli Myyjän Vakuutukset olisivat pitäneet paikkansa. "Vahinkoa" ei kuitenkaan ole mikään Ostajan tai Yhtiön kärsimä välillinen tai epäsuora vahinko, puute, vastuu, vaatimus, kustannus tai kulu. Vuokrasopimusten nojalla kertyvän vuokratuoton menetyksen katsotaan kuitenkin olevan välitöntä vahinkoa, ja näin ollen sisältyvän "Vahingon" määritelmään.
<b>1.43</b>	<b>Vaihtuvat Vastaavat</b>	tarkoittaa Yhtiöllä Täytäntöönpanopäivänä olevia kassa- ja muita rahamääräisiä varoja, saamisia, ennakkomaksuja, ja muita vaihtuvia vastaavia siten kuin ne on määritelty soveltuviissa Kirjanpitoperiaatteissa, riippumatta siitä, onko niille tämän Kauppakirjan Täytäntöönpanon hetkellä kirjanpitoiliä. Riippumatta Kirjanpitoperiaatteista, kaikki Yhtiön jo maksettuihin vakuutuksiin liittyvät maksunpalautukset tulee sisällyttää Vaihtuviin Vastaaviin.

- 1.44 Velat ja Vastuut** tarkoittaa Lainaa Myyjälle lukuun ottamatta kaikkia Yhtiön Täytäntöönpanopäivänä olevia tai aikaan ennen Täytäntöönpanopäivää (Täytäntöönpanopäivä mukaan lukien) perusteeltaan syntyneitä ja kohdistuvia Yhtiön lyhyt- tai pitkäaikaisia rahamääräisiä vastuuta, velkoja ja muuta vierasta pääomaa (mukaan lukien verovastuut, sisältäen Yhtiön vähentämän arvonnisäveron palautusvastuun korkoineen ja mahdollisine korotuksineen Mäntymäki 25 rakennuksen osalta, mikäli edellä mainittua arvonnisäveron palautusta ei ole suoritettu verottajalle Täytäntöönpanopäivään mennessä), siten kuin ne on määritelty vieraaksi pääomaksi soveltuvissa Kirjanpitoperiaatteissa, riippumatta siitä, onko niille tämän Kauppakirjan Täytäntöönpanon hetkellä kirjanpitotiliä.
- 1.45 Verot** tarkoittaa kaikkia tulo-, arvonnisä-, kiinteistö-, varainsiirto- ja muita välittömiä tai välillisiä veroja ja maksuja (mukaan lukien sosiaaliturvamaksut, eläkevakuutusmaksut ja muut näihin verrattavat maksut) mukaan lukien kaikki näihin liittyvät maksut, lisäykset, korotukset ja korot.
- 1.46 Vuokraoikeudet** on määritelty kohdassa Tausta B.
- 1.47 Vuokrasopimukset** tarkoittaa **Liitteen 1.47** mukaisia Rakennuksia koskevia vuokrasopimuksia.
- 1.48 Yhtiö** on määritelty kohdassa Tausta A.

Yllä tässä kohdassa mainittujen määritelmien katsotaan kattavan sekä määriteltyjen termien yksikön että monikon. Viittausten kohtiin tai liitteisiin katsotaan viittaavaan tämän Kauppakirjan kohtiin tai liitteisiin, ellei asiayhteydestä muuta ilmene. Tässä Kauppakirjassa sanamuodot ”mukaan lukien” ja ”sisältäen” tulkitaan siten, että niitä välittömästi seuraa sanamuoto ”muttei rajoittuen”, ellei asiayhteydestä nimenomaisesti toisin ilmene. Kaikki tämän Kauppakirjan viittaukset ”päivään” tai useisiin ”päiviin” (ilman nimenomaista viittausta ”Pankkipäivään”) tulkitaan viittauksena kalenteripäivään tai useisiin kalenteripäiviin. Ellei päinvastaista merkintää ilmene, kaikki tämän Kauppakirjan viittaukset kellonaikaan viittaavat Suomen aikaan.

## **2. KAUPPA**

### **2.1 Kaupan kohde**

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

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

Omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyvät Myyjältä Ostajalle Täytäntöönpanon hetkellä kohdassa 4.6 mainittujen Ostajan ja Yhtiön toimenpiteiden ja

suoritusvelvollisuuksien (mukaan lukien Arvioidun Kauppahinnan ja Lainan Myyjälle maksamisen) täysimääräistä suorittamista vastaan.

### 3. KAUPPAHINTA

#### 3.1 Kauppahinta ja maksaminen

- (a) Täytäntöönpanopäivänä Osakkeista maksettava kauppahinta (**Arvioitu Kauppahinta**) on:
- (i) Sovittu Arvo; *vähennettynä*
  - (ii) Laina Myyjälle; *vähennettynä/lisättyinä*
  - (iii) Arvioidulla Nettovelalla.
- (b) Osakkeiden lopullinen kauppahinta (huomioiden kuitenkin mitä kohdissa 3.2.6 ja 7 on sovittu) (**Lopullinen Kauppahinta**) on:
- (i) Arvioitu Kauppahinta; *korotettuna tai vähennettynä (kohdan 3.2.1 mukaisesti)*
  - (ii) Tarkistusmäärällä.
- (c) Ostaja maksaa Täytäntöönpanon yhteydessä Arvioidun Kauppahinnan välittömästi käytettävissä olevin varoin Myyjän kirjallisesti osoittamalle pankkitilille. Myyjän on osoitettava pankkitili Ostajalle kirjallisesti viimeistään viisi (5) päivää ennen Täytäntöönpanoa.

#### 3.2 Arvioidun Kauppahinnan tarkistus

##### 3.2.1 Tarkistusmäärä

- (a) Arvioitua Kauppahintaa tarkistetaan euro eurolta Nettovelkaerotuksen määrällä (**Tarkistusmäärä**). Tarkistusmäärä lasketaan Tarkistuslaskelman (kuten alla määritelty) perusteella.
- (b) Jos Tarkistusmäärä on positiivinen (Nettovelka on pienempi kuin Arvioitu Nettovelka), Arvioitua Kauppahintaa korotetaan Tarkistusmäärän absoluuttisella euromäärällä. Jos Tarkistusmäärä on negatiivinen (Nettovelka on suurempi kuin Arvioitu Nettovelka), Arvioitua Kauppahintaa vähennetään Tarkistusmäärän absoluuttisella euromäärällä.

##### 3.2.2 Tarkistuslaskelma

- (a) Myyjän on Täytäntöönpanopäivän jälkeen laadittava Yhtiölle Täytäntöönpanopäivälle välitilinpäätös sekä tämän perusteella **Liitteen 3.2.2(a)** mukainen tarkistuslaskelma (välitilinpäätös ja tarkistuslaskelma yhdessä **Tarkistuslaskelma**). Tarkistuslaskelmasta on käytävä ilmi Myyjän Yhtiön Kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti laskemat Nettovelka ja Tarkistusmäärä. Tarkistuslaskelma on toimitettava Yhtiön Täytäntöönpanoa välittömästi edeltäneen tilintarkastajan tarkastettavaksi Finnish Accounting Standardin (FAS) mukaisesti.

- (b) Myyjän on toimitettava Ostajalle Tarkistuslaskelma, sisältäen tilintarkastajan allekirjoittaman kirjallisen lausunnon tarkastamisesta, viimeistään kuudenkymmenen (60) päivän sisällä Täytäntöönpanopäivästä.

### 3.2.3 Tarkistusmäärää koskevat erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

- (a) Jos Ostaja ei hyväksy Tarkistuslaskelmaa, Ostajan on toimitettava siitä Myyjälle kirjallinen ilmoitus sisältäen Ostajan Tarkistuslaskelmaan vaatimat muutokset ja niiden perustelut sekä Ostajan oikeana pitämän Tarkistusmäärän (Tarkistuslaskelman ja Ostajan riitauttamien määrien kokonaismäärien erotus ollen **Riitautettu Määrä** ja ilmoitus tästä **Riitauttamisilmoitus**). Riitauttamisilmoitus on toimitettava Myyjälle kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä päivästä, kun Myyjä on vastaanottanut Tarkistuslaskelman. Mikäli Ostaja ei toimita Riitauttamisilmoitusta kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa, tai jos Ostaja kirjallisesti hyväksyy Tarkistuslaskelman ennen kuudenkymmenen (60) päivän määräajan päättymistä, Tarkistuslaskelma katsotaan vahvistetuksi ja Osapuolia sitovaksi.
- (b) Osapuolten on yritettävä ratkaista Riitautettua Määrää koskeva erimielisyys neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun Myyjä on vastaanottanut Riitauttamisilmoituksen. Mikäli Osapuolet eivät sanotun neljäntoista (14) päivän kuluessa pääse asiassa yhteisymmärrykseen, Riippumaton Tilintarkastaja selvittää Riitautetun Määrän oikeellisuuden kumman tahansa Osapuolen kirjallisesta vaatimuksesta. Siinä tapauksessa, että Riitautettu Määrä on tai ylittää kolme miljoonaa (3.000.000) euroa, ratkaistaan erimielisyys jäljempänä kohdassa 9.12 (Erimielisyydet) sovitulla tavalla.
- (c) Osapuolten tulee yhdessä ohjeistaa Riippumatonta Tilintarkastajaa siitä, että tämän tulee (i) toimia asiantuntijana eikä välimiehenä, (ii) ratkaista Riitautetun Määrän oikeellisuus Riitauttamisilmoituksessa esitetyn sekä Osapuolten toimittaman aineiston perusteella (eikä Riippumaton Tilintarkastaja voi arvioida minkään riitautetun erän olevan arvokkaampi kuin korkein Ostajan tai Myyjän tämän erän arvostuksista); ja (iii) tehdä oma ratkaisunsa perustuen kohtien 3.2.2 ja 3.2.3 mukaisiin periaatteisiin ja (iv) antaa kirjallinen perusteltu päätöksensä asiassa suomen kielellä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun riita on annettu hänen ratkaistavakseen.
- (d) Osapuolet ovat oikeutettuja ja velvoitettuja antamaan Riippumattomalle Tilintarkastajalle tämän tarpeelliseksi katsomansa asiakirja-aineiston ja avun Riitautetun Määrän oikeellisuuden ratkaisemiseksi. Kopio kirjallisesta yhteydenpidosta Osapuolen ja Riippumattoman Tilintarkastajan välillä tulee toimittaa samanaikaisesti myös toiselle Osapuolelle.
- (e) Riippumattoman Tilintarkastajan päätös on, lukuun ottamatta ilmeisiä virheitä, lopullinen ja Osapuolia sitova.
- (f) Ostaja vastaa Riippumattoman Tilintarkastajan palkkiosta samassa suhteessa kuin Riippumaton Tilintarkastaja ei hyväksy Riitautettua Määrää, ja Myyjä vastaa Riippumattoman Tilintarkastajan palkkiosta samassa suhteessa kuin Riippumaton Tilintarkastaja hyväksyy Riitautetun Määrän.

### 3.2.4 Tarkistusmäärän maksaminen

Maksuvelvollisen Osapuolen on maksettava Tarkistusmäärä välittömästi käytettävissä olevin varoin vastaanottavan Osapuolen kirjallisesti ilmoittamalle

pankkitilille kymmenen (10) päivän sisällä Tarkistusmäärän lopullisesta määräytymisestä, eli siitä, kun

- (i) Ostaja on hyväksynyt tai sen on katsottava hyväksyneen Tarkistusmäärän kohdan 3.2.3(a) mukaisesti;
- (ii) Osapuolet ovat kohdan 3.2.3(b) mukaisesti tai muuten päässeet sopimukseen Tarkistusmäärästä; tai
- (iii) Riippumaton Tilintarkastaja on toimittanut Osapuolille kohdan 3.2.3(c) tarkoitetun Tarkistusmäärää koskevan kirjallisen ratkaisunsa taikka asiassa on saatu erimielisyyksien ratkaisemisesta sovitun kohdan 9.12 mukaisen menettelyn mukainen, lainvoimainen päätös.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarkistusmäärästä ei suoriteta viivästyskorkoa ennen kyseisen erän erääntymistä maksettavaksi.

### **3.2.5 Saatavien käsittely**

Mikäli Tarkistuslaskelma sisältää saatavia, eivätkä kyseiset saatavat ole kertyneet Yhtiölle Tarkistuslaskelman kohdan 3.2.2(b) mukaiseen toimitushetkeen menneessä, kyseiset saatavat kirjataan Tarkistuslaskelmassa nolnaan (0) euroon ja Myyjän vaatimuksesta siirretään korvauksetta Myyjälle.

### **3.2.6 Kustannusten käsittely**

Mikäli Yhtiölle kohdistetaan tai toimitetaan sopimukseen perustuvia laskuja ennen Täytäntöönpanopäivää suoritetuista Yhtiön tavanomaiseen ja juoksevaan liiketoimintaan perustuvista ja kohdistuvista palveluista tai em. kaltaisista muista hyödykkeistä (riippumatta milloin kyseiset kustannukset erääntyvät maksettaviksi), eikä tällaisia laskuja ole huomioitu Tarkistuslaskelmassa (Arvioitua Kauppahintaa vähentävinä erinä), vaikka ne olisivat tämän Kauppakirjan perusteella tulleet ottaa huomioon Tarkistuslaskelmassa, jos laskut olisivat toimitettu Yhtiölle ennen Tarkistuslaskelman valmistumista, on Myyjä velvollinen korvaamaan Yhtiölle tai Ostajalle (Ostajan valinnan mukaan) kyseiset laskuihin perustuvat Yhtiön kustannukset kymmenen (10) päivän sisällä Ostajan esittämästä kirjallisesta pyynnöstä, edellyttäen että Ostaja on ilmoittanut Myyjälle tällaisista laskuista viimeistään [kahdentoista (12) kuukauden] kuluessa Täytäntöönpanopäivästä. Myyjän em. velvollisuus syntyy vain tilanteessa, jossa lasku on oikea ja perusteltu. Myyjällä on oikeus riitauttaa Yhtiölle toimitettu lasku ja hoitaa kustannuksellaan ja vastuullaan laskuun liittyvä riitautus- sekä ratkaisuprosessi Yhtiön nimissä. Myyjän maksama korvaus katsotaan Lopullisen Kauppahinnan alennukseksi. Edellä sovitusta riippumatta Kauppakirjan kohdassa 3.2.2 tarkoitetun välitilinpäätöksen ja Tarkistuslaskelman laatimisen ja sen tilintarkastamisen aiheuttamat kulut ovat Yhtiön kuluja, jota Myyjä ei ole velvollinen korvaamaan Yhtiölle eikä Ostajalle.

### **3.3 Laina Myyjälle takaisinmaksu**

Ostaja sitoutuu antamaan Yhtiölle riittävän rahoituksen ja Myyjä ja Ostaja sitoutuvat myötävaikuttamaan, että Yhtiö (Ostajan rahoittamana) maksaa Myyjälle Täytäntöönpanopäivänä **Liitteessä 3.3** yksilöidyn Lainan Myyjälle sekä sille maksupäivään mennessä kertyneet korot, kulut ja muut maksut Myyjän vastatessa siitä, ettei Yhtiö kyseisten maksujen suorittamisen jälkeen ole perustuen Lainaan Myyjälle velkaa tai muita ko. velkaan perustuvia maksuja Myyjälle. Olettaen että Täytäntöönpanopäivä on [pvm.], Myyjän parhaan arvion mukaan Lainan Myyjälle pääoma per Täytäntöönpanopäivä sekä sille Täytäntöönpanopäivään mennessä kertyvät

korot, kulut ja muut maksut tulevat olemaan Täytäntöönpanopäivänä yhteensä noin [ ] euroa. Myyjän on ilmoitettava Ostajalle Lainan Myyjälle lopullinen pääoma per Täytäntöönpanopäivä sekä sille Täytäntöönpanopäivään mennessä kertyneet lopulliset korot, kulut ja muut maksut viimeistään viisi (5) päivää ennen Täytäntöönpanopäivää. Myyjällä ja Yhtiöllä on Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välisenä aikana oikeus käyttää kaikki Yhtiölle kertyvät Vaihtuvat Vastaavat Lainan Myyjälle maksamiseen.

### 3.4 Kiinteistöjen kaupan tekeminen ja rahoittaminen

Myyjä sitoutuu myymään Yhtiölle Täytäntöönpanon yhteydessä Liitteen B mukaiset Kiinteistöt Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta 8.035.810 euron kauppahinnalla. Yhtiö ja Myyjä allekirjoittavat edellä mainittuja kauppoja koskevat kauppakirjat olennaisilta osiltaan **Liitteen 3.4** ehtojen mukaisena. Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että se Yhtiön uutena osakkeenomistajan Täytäntöönpanopäivänä pidettävässä Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa ja /tai Ostajan nimeämä uusi Yhtiön hallitus Täytäntöönpanopäivänä pitämässään kokouksessa päättää ostaa Liitteen B mukaiset Kiinteistöt Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta edellä sovituin ehdoin.

Ostaja sitoutuu Täytäntöönpanopäivänä rahoittamaan Yhtiötä riittävästi Kiinteistöjen (Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta) kaupan kauppahinnan maksamiseksi ja huolehtimaan, että Yhtiö maksaa Täytäntöönpanopäivänä välittömästi käytettävissä olevin rahavaroin Kiinteistöjen (Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta) kauppahinnan Myyjälle.

## 4. KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO

### 4.1 Täytäntöönpanopäivä ja -paikka

(a) Tämän Kauppakirjan tarkoittama Kauppa toteutetaan ja tulee voimaan [PVM SOVITTAVA] tai, mikäli kohdassa 4.2 tarkoitetut edellytykset eivät silloin ole täyttyneet, viimeistään [viidentenä (5.)] Pankkipäivänä kohdassa 4.2 tarkoitettujen edellytysten täyttymisestä (täytäntöönpanon hetki jäljempänä **Täytäntöönpano** ja täytäntöönpanopäivä jäljempänä **Täytäntöönpanopäivä**). Mikäli Kauppa ei ole toteutettu viimeistään [ ] siitä syystä, jokin kohdissa 4.2.1 tai 4.2.2 sovittu Kaupan toteutumisen edellytys ei ole siihen mennessä täyttynyt, eikä se Osapuoli, jonka eduksi kyseinen edellytys on sovittu ole luopunut edellytyksestä, purkautuu tämä Kauppa kumman tahansa Osapuolen vaatimuksesta. Tällä Kaupan purkautumisella ei tarkoiteta rajoittaa muiden tässä Kauppakirjassa sovittujen oikeuksien tai oikeuskeinojen käyttämistä sen Osapuolen taholta ja suojaksi, jonka hyväksi sovittu Kaupan toteutumisen edellytys on jäänyt täyttymättä johtaen Kaupan purkautumiseen.

(b) Täytäntöönpanotilaisuus järjestetään Täytäntöönpanopäivänä klo. [10] alkaen [Turussa].

### 4.2 Täytäntöönpanon edellytykset

#### 4.2.1 Myyjän edellytykset

Myyjän velvollisuus toteuttaa Kauppa on ehdollinen alla kohdassa 4.2.1(a) määritellyn edellytyksen täyttymiselle. Myyjä voi oman harkintansa mukaan päättää luopua kyseisestä edellytyksestä ilmoittamalla tästä toiselle Ostajalle kirjallisesti. Myyjän Kaupan toteuttamisen edellytys on:

- (a) Merkinnän täytäntöönpano on tapahtunut kohdan 8.8 mukaisesti.

#### 4.2.2 Ostajan edellytykset

Ostajan velvollisuus toteuttaa Kauppa on ehdollinen alla kohdissa 4.2.2(a)-(c) määriteltyjen edellytyksen täyttymiselle. Ostaja voi oman harkintansa mukaan päättää luopua kyseisistä edellytyksistä ilmoittamalla tästä Myyjälle kirjallisesti ja ilman että sanottu luopuminen millään tavoin rajoittaa Ostajan muita tämän Kauppakirjan mukaisia oikeuksia tai oikeuskeinoja. Ostajan Kaupan toteuttamisen edellytykset ovat:<sup>2</sup>

- (a) Mikään kohdassa 5 annettu Myyjän Vakuutus ei ole osoittautunut olennaisesti virheelliseksi;
- (b) Allekirjoittamispäivän jälkeen, ennen Täytäntöönpanopäivää, Rakennusten tai Kiinteistöjen osalta ole tapahtunut tuhoutumista tai olennaista vahinkoa eikä Vuokrasopimukseen liittyen ole tapahtunut olennaista negatiivista muutosta verrattuna tilanteeseen, joka vallitsi Allekirjoituspäivänä (olennaiseksi vahingoksi tai muutokseksi katsotaan aina, mikäli vahinko tai muutos on rahallisesti arvioitavissa, joka vastaa taloudelliselta arvoltaan tai menetykseltään 500.000 euroa); ja
- (c) Myyjä ei ole olennaisella tavalla rikkonut tämän Kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan.

Myyjällä on oikeus täysimääräisesti korjata edellä kohdissa 4.2.2 (a) - (c) Ostajan edellytyksen toteutumatta jäämisen peruste ja/tai korvata siitä aiheutuva Vahinko Ostajalle täysimääräisesti, jolloin kyseisen Ostajan edellytyksen katsotaan välittömästi täyttyneen.

#### 4.3 Yleistä edellytyksistä

- (a) Mikäli edellä kohdassa 4.2.1 mainittu Kaupan toteutumisen edellytys ei toteudu tai siitä ei ole luovuttu [31.5.2019] mennessä, Myyjällä on oikeus purkaa tämä Kauppa välittömästi.
- (b) Mikäli jokin edellä kohdassa 4.2.2 mainituista Kaupan toteutumisen edellytyksistä ei toteudu tai siitä ei ole luovuttu [31.5.2019] mennessä, Ostajalla on oikeus purkaa tämä Kauppa välittömästi.
- (c) Kaupan purkaminen kohdan 4.2.2(a) tai kohdan 4.2.2(c) mukaisen Kaupan edellytyksen toteutumatta jäämisen johdosta tai kohdan 4.1(a) perusteella, ei rajoita Myyjän tämän Kauppakirjan mukaista korvausvastuuta Kauppakirjan sopimusvelvoitteiden tai Myyjän Vakuutusten rikkomisen johdosta tai Ostajan muita tämän Kauppakirjan mukaisia oikeuskeinoja muutoin, kuin tässä kohdassa 4.3 ja kohdassa 7 sovitulla tavalla. Minkään muun sopimuskohdassa 4.2.2 sovitun Täytäntöönpanon edellytyksen toteutumatta jääminen ei oikeuta Ostajaa saamaan Myyjältä mitään korvausta, eikä Ostajalla ole sellaisen perustella oikeutta käyttää mitään oikeuskeinoa Myyjää kohtaan. Mistään Kauppakirjassa sovitusta riippumatta Myyjän korvausvastuu ei kohdan 4.1(a), 4.2.2(a) tai 4.2.2(c) toteutumatta jäämisen osalta missään oloissa ylitä kahden miljoonan (2.000.000) euron enimmäismäärää.

---

<sup>2</sup> Sairaalaakiinteistöä koskevat tarvittavat rasitteet tms. (tiet, tunneli yms.) selvitettävä osana DD:tä ja mahdolliset ennen täytäntöönpanoa tarvittavat toimenpiteet sovittava tässä kohdassa.



- (d) Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän kohdan 4.3 tai kohdan 4.1 (a) mukaisesta Kaupan purkamisesta huolimatta Kauppakirjan ehdot jäävät purkautumistilanteessakin soveltuvin osin voimaan.

#### 4.4 Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus

- (a) Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välisenä aikana Osapuolet sitoutuvat mahdollisuuksiensa mukaan kohtuudella myötävaikuttamaan siihen, että kohdassa 4.2 mainitut kaupan toteuttamisen edellytykset täyttyvät.
- (b) Myyjä sitoutuu viipymättä ilmoittamaan Ostajalle mahdollisista seikoista tai tapahtumista (i) joiden johdosta Myyjän Vakuutukset eivät enää ole paikkansapitäviä tai (ii) jotka poikkeavat olennaisesti siitä, mitä Due Diligence -Aineistossa on kerrottu tai johtavat Due Diligence -Aineiston paikkansapitämättömyyteen.

#### 4.5 Toiminta ennen Täytäntöönpanopäivää

- (a) Myyjä sitoutuu huolehtimaan siitä, että Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välisenä aikana Yhtiön liiketoimintaa harjoitetaan aiemman vakiintuneen käytännön mukaisesti sekä Lakeja ja Yhtiötä sitovia sopimuksia noudattaen ja että Yhtiö ei toteuta seuraavia toimenpiteitä ilman Ostajan etukäteistä kirjallista suostumusta (ellei kyseisestä toimenpiteestä ole tässä Kauppakirjassa nimenomaisesti sovittu, huomioiden erityisesti, mitä kohdassa 4.5(b) on sovittu):
- (i) jaa osinkoa tai pääomapalautusta;
  - (ii) alenna tai korota osakepääomaa;
  - (iii) muuta yhtiöjärjestystä;
  - (iv) luovuta tai panttaa Yhtiön omaisuutta;
  - (v) ota lainaa tai anna takauksia taikka muita vastaavia sitoumuksia;
  - (vi) aloita tai sovi oikeudenkäyntejä, hallinnollisia menettelyjä tai välimiesmenettelyjä;
  - (vii) palkkaa työntekijöitä;
  - (viii) irtisano vakuutuksia päättymään ennen Täytäntöönpanopäivää tai muuta vakuutusehtoja;
  - (ix) solmi uusia sopimuksia taikka irtisano, pura tai muuta Yhtiön nykyisiä sopimuksia (ml. Vuokrasopimukset) tai luovu niiden ehtojen mukaisista oikeuksista; tai
  - (x) anna valtuutuksia tai sitoumuksia tai sovi mitään yllä oleviin toimenpiteisiin liittyen.
- (b) Myyjä sitoutuu huolehtimaan siitä, että Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välisenä aikana (Täytäntöönpanopäivä mukaan lukien):
- (i) Myyjä ja Yhtiö toteuttavat ja täytäntöönpanevat kaupan, jolla Myyjä ostaa Yhtiöltä Kurjenmäenkoti I ja Kurjenmäenkoti II nimiset rakennukset )

maanvuokraoikeuksineen (Laitostunnus 853-22-2-7-L1), jotka sijaitsevat Myyjän omistamalla ja Yhtiön vuokraamalla kiinteistöllä, jonka kiinteistötunnus on 835-22-2-9 (vireillä olevan tonttijaon mukainen tontti 853-22-2-11). Yhtiö ja Myyjä allekirjoittavat edellä mainittua kauppaa koskevan kauppakirjan olennaisilta osiltaan Liitteen 4.5(b)(i) ehtojen mukaisena. Yhtiö maksaa välittömästi käytettävissä olevin varoin tässä kohdassa 4.5(b)(i) tarkoitetusta kaupasta saadut nettovarot Myyjälle Lainan Myyjälle maksamiseksi;

- (ii) Laina Myyjälle sisältää vaihtovelkakirjalainan, joka sisältää velkojalle osakeyhtiölain tarkoittaman erityisen oikeuden (optio-oikeus) Yhtiön uusien osakkeiden merkitsemiseen. Vaihtovelkakirjalaina maksetaan rahasuorituksena kokonaisuudessaan takaisin viimeistään Täytäntöönpanopäivänä, jolloin kaikki siihen liittyvät erityiset oikeudet päättyvät ilman, että velkoja vetoaa erityiseen oikeuteen; ja
- (iii) Myyjä ja Yhtiö niin parhaaksi katsoessaan sopivat ennen Täytäntöönpanopäivää Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman ehtoisen (SVOP) sijoituksen tekemisestä tarvittaessa vahvistamaan Yhtiön velanmaksukykyä. Yhtiö käyttää näin saamansa varat Lainan Myyjälle maksamiseen. Myyjä huolehtii siitä, että Yhtiö käyttää kaikki sillä muutoin olevat vapaat kassavarat Lainan Myyjälle maksamiseen.

#### 4.6 Toimenpiteet Täytäntöönpanopäivänä

Osapuolet suorittavat Täytäntöönpanopäivänä seuraavat toimenpiteet:

- (a) Mikäli kauppaa ei ole tehty ennen Täytäntöönpanopäivää, Myyjä ja Yhtiö toteuttavat ja täytäntöönpanevat kaupan, jolla Myyjä ostaa Yhtiöltä edellä kohdassa 4.5(b)(i) sovitulla tavalla Kurjenmäenkoti I ja Kurjenmäenkoti II -nimiset rakennukset maanvuokraoikeuksineen;
- (b) Myyjä (vuokranantajana), Yhtiö ja Ostaja allekirjoittavat **Liitteen 4.6(b)** mukaisen sitoumuksen koskien Sairaalakiinteistön Vuokraoikeutta koskevaa maanvuokrasopimusta;
- (c) Ostaja maksaa välittömästi käytettävissä olevin varoin Arvioidun Kauppahinnan Myyjän alla määritellylle pankkitilille:  
Turun kaupunki: [ ];
- (d) Ostaja rahoittaa Yhtiötä riittävästi Lainan Myyjälle takaisinmaksamiseksi ja Yhtiö maksaa välittömästi käytettävissä olevin rahavaroin Myyjälle Lainan Myyjälle kohdan 3.3 mukaisesti;
- (e) Myyjä toimittaa Ostajalle Yhtiön ajantasaisen, Yhtiön toimesta oikeaksi todistetun osakasluettelon;
- (f) Myyjä myy ja luovuttaa Osakkeiden omistusoikeuden Ostajalle;
- (g) Myyjä toimittaa Ostajalle selvityksen Yhtiön kiinteistöinvestointien tarkistus-oikeudesta ja -velvollisuudesta per Täytäntöönpanopäivä (**Liitteen 4.6(g)** mukaisessa muodossa);
- (h) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Osakkeita koskevan siirtoasiakirjan (**Liitteen 4.6(h)** mukaisessa muodossa);

- (i) Myyjä, Yhtiö ja Ostaja allekirjoittavat **Liitteen 4.6(i)** mukaisen vuokrasitoumuksen koskien ns. psykiatrian laitoksen toimitiloja koskevia Vuokrasopimuksia;
- (j) Osapuolet luovuttavat toisilleen kopiot tai otteet toimivaltaisen päätöksentekuelimen päätöksestä myydä/ostaa Osakkeet. Myyjä toimittaa lisäksi tarvittavat päätökset koskien Yhtiön pankkitilien käyttöoikeuksien päättämistä;
- (k) Yhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja (ml. mahdolliset varajäsenet ja sijaiset) antavat kirjalliset irtisanomisilmoituksensa hallituksen jäsenyydestä/toimitusjohtajan tehtävästä, vahvistaen samalla, ettei heillä ole minkäänlaisia vaatimuksia Yhtiötä kohtaan;
- (l) Myyjä toimittaa Ostajalle Vuokrasopimukset ja Sairaalakiinteistön Vuokraoikeutta koskevan maanvuokrasopimuksen alkuperäisinä;
- (m) Ostaja koollekutsuu Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa Yhtiön hallituksen jäsenet vapautuvat tehtävistään, Yhtiölle valitaan uudet hallituksen jäsenet ja päätetään Kiinteistöjen ostamisesta Myyjältä.
- (n) Ostaja huolehtii siitä, että Yhtiön hallitus kokoontuu järjestäytymiskokoukseen, jossa Yhtiön toimitusjohtajalle myönnetään ero tehtävästään ja päätetään Kiinteistöjen ostamisesta Myyjältä;
- (o) Ostaja, Myyjä ja Yhtiö toteuttavat ja täytäntöönpanevat kohdassa 3.4 sovitun mukaisen kaupan, jolla Myyjä myy Yhtiölle, ja Yhtiö (Ostajan rahoittamana) ostaa Myyjältä, Liitteen B mukaiset Kiinteistöt Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta. Ostaja huolehtii siitä, että Yhtiö maksaa välittömästi käytettävissä olevin rahavaroin Kiinteistöjen kauppahinnan Myyjälle;
- (p) [MUUT MAHDOLLISET TOIMENPITEET]<sup>3</sup>; ja
- (q) Osapuolet allekirjoittavat täytäntöönpanomuiston, vahvistaen edellä mainittujen Täytäntöönpanon toimenpiteiden täyttymisen.

Kaikki edellä mainitut toimenpiteet suoritetaan Täytäntöönpanopäivänä. Kiinteistöjen kauppa Myyjän ja Yhtiön välillä katsotaan tapahtuvan Ostajan hallinnoidessa Yhtiötä ja Yhtiön päätöksdokumentaatio tehdään Yhtiön hallinnon siirryttyä Ostajalle. Ellei erikseen ole muuta määrätty kaikkien muiden toimenpiteiden katsotaan tulleen suoritetuksi samanaikaisesti, eikä mitään edellä mainituista toimenpiteistä katsota suoritetuksi, ellei kaikkia toimenpiteitä ole suoritettu.

Myyjälle Täytäntöönpanopäivänä maksettavien maksusuoritusten katsotaan tulleen suoritetuiksi vasta, kun kaikki niitä koskevat rahavarat ovat peruuttamattomasti ja todennettavasti saapuneet Myyjän nimeämälle pankkitilille Myyjän vapaaseen käyttöön. Ostaja ja Myyjä sitoutuvat omalta osaltaan myötävaikuttamaan ja toimimaan siten, että Yhtiö täyttää täysimääräisesti kaikki sille täytettäväksi sovitut toimenpiteet Täytäntöönpanopäivänä.

Selvyyden vuoksi todetaan, kuitenkin rajoittamatta mitä muualla tässä Kauppakirjassa (erityisesti mitä Myyjän Vakuutusten osalta) on sovittu, että kaikki Yhtiön nimissä Täytäntöönpanopäivänä olevat Sopimukset ja Vuokrasopimukset jäävät vastuineen ja oikeuksineen Yhtiölle myös Täytäntöönpanon jälkeen.

---

<sup>3</sup> Lisätään maininta toimitilakiinteistöjohtamisen sekä pysäköinnin hallinnan sopimusten muuttamisesta toistaiseksi voimassaoleviksi (6 kk ja 12 kk irtisanomisajalla) sekä rakennuttamisen puitesopimuksen päättämisestä täytäntöönpanon yhteydessä, mikäli näitä ei ole ennen kauppakirjan allekirjoitusta tehty.

## 5. MYYJÄN VAKUUTUKSET

### 5.1 Yleistä

- (a) Myyjä vakuuttaa, että kaikki jäljempänä tässä Kauppakirjan kohdassa 5 luetellut Myyjän Vakuutukset, ottaen huomioon Annetuissa Tiedoissa olevat seikat, ovat Allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä (ellei kyseisessä Myyjän Vakuutuksessa nimenomaisesti viitata vain joko Allekirjoituspäivään tai Täytäntöönpanopäivään) oikeita ja totuudenmukaisia, eivätkä ne ole harhaanjohtavia. Jokainen Myyjän Vakuutus annetaan erillisenä ja itsenäisenä, eivätkä yksittäiset Myyjän Vakuutukset rajoita muita annettuja Myyjän Vakuutuksia, ellei toisin ole tässä Kauppakirjassa sovittu, kuten esimerkiksi on sovittu kohdassa 5.1(d).
- (b) Arvioitaessa Myyjän vastuun syntymistä tilanteessa, jossa jokin Myyjän Vakuutus ei pidä paikkaansa ja, onko Myyjän vastuun perusteena oleva ominaisuus, tapahtuma, seikka, asiantila tms. ollut Ostajan tiedossa, huomioidaan, että Ostaja on ammattimaisena ostajana sekä ulkopuolisia kiinteistöalan erityisasiantuntijoita ja näiden palveluja hyväksi käyttäen ennen Kaupan Toteuttamista suorittanut Yhtiön, Osakkeiden, Kiinteistöjen, Rakennusten, Vuokraoikeuksien ja Vuokrasopimusten teknisen, taloudellisen, ympäristöön ja maaperään liittyvän sekä juridisen Due Diligence –tarkastuksen kattavasti. Ostaja ja sen käyttämät asiantuntijat ovat saaneet Myyjältä tätä tarkastusta varten pyytämänsä materiaalin ja vastaukset, siten kuin ne ilmenevät **Liitteestä 1.5**. Ominaisuus, tapahtuma, seikka, asiantila tai muu vastaavan kaltainen Vahingon mahdollisesti aiheuttavan vastuun perusteen katsotaan olevan Ostajan tiedossa Allekirjoitushetkellä, mikäli se perusteeltaan ilmenee tai on pääteltävissä tässä Kauppakirjassa tai sen liitteissä sovitusta taikka Annetusta Tiedosta huolelliselle ja asiantuntevalle henkilölle.
- (c) Myyjän vastuu Osakkeista, Yhtiöstä, Kiinteistöistä, Rakennuksista, Vuokraoikeuksista ja Vuokrasopimuksista sekä kaikista muistakin Kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista rajoittuu ainoastaan Kauppakirjan tässä sopimuskohdassa 5. (Myyjän vakuutukset) nimenomaisesti sovittujen Myyjän Vakuutuksien paikkansa pitämättömyyteen, jonka ei voida katsoa olevan Ostajan tiedossa Allekirjoitushetkellä kohdan 5.1(b) mukaisesti, ja siitä Ostajalle tai Yhtiölle aiheutuvaan Vahinkoon, eikä Myyjän kaupanvastuu synny minkään muun vastuun, vakuutuksen, sopimuksen, lain (mukaan lukien kauppalaki 355/1987, muutoksineen) tai vastuuperusteen nojalla. Mistään tässä Kauppakirjassa sovitusta riippumatta Myyjän vastuu ei myöskään miltään osin synny olosuhteissa, joissa vastuun peruste on ollut seuraavien Ostajan edustajien tiedossa tätä Kauppaa tehtäessä: Gustav Björkman, Filippa Honeth Albemark, Jarkko Leinonen ja Jenny Danell.
- (d) Mistään tässä Kauppakirjassa muualla (erityisesti kohdissa 5.5, 5.9, 5.13 ja 5.15) toisin, kuin tässä kohdassa 5.1(d) kohdassa kirjoitetusta tai sovitusta riippumatta, Myyjä ei ole korvausvelvollinen mistään Vahingosta eikä anna Ostajalle mitään vakuutusta:
- (i) Kiinteistöjen tai Rakennusten:
- (1) teknisistä ominaisuuksista tai kunnosta, laadusta, rakentamiseen liittyvistä seikoista, menetelmistä tai käytetyistä rakentamistavoista, taikka käyttökelpoisuudesta, eikä mistään sellaisista mahdollisesti aiheutuvasta Vahingosta; eikä

(2) rakennuslupien, Lakien, Rakennuslakien, kaavavelvoite- tai viranomaismääräysten, Vuokrasopimusten määräysten taikka minkään muunkaan sen kaltaisen seikan vastaisuudesta aiheutuvasta teknistä kuntoa tai ominaisuuksia koskevasta korjausvelvollisuudesta, kuntoon tai ominaisuuteen liittyvästä kohteen käyttökelpoisuudesta, eikä mistään sellaisista mahdollisesti aiheutuvasta Vahingosta.

Edellä tässä kohdassa 5.1(d)(i) sovitusta riippumatta Myyjä vastaa kuitenkin siitä, että (a) minkään Vuokrasopimuksen vuokralainen ei ole kirjallisesti reklamoinut Yhtiölle tai Myyjälle siitä, että sen vuokraamat tilat eivät vastaisi ko. Vuokrasopimuksessa sovittua, (b) mikään toimivaltainen viranomainen ole kirjallisesti ilmoittanut Yhtiölle tai Myyjälle katsovansa, että joku vuokratila ei soveltuisi sen Vuokrasopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen,; Kaikilla tässä ilmoituksilla ja reklamaatioilla tarkoitetaan vuokralaisten oikeushenkilöinä tekemiä ja viranomaisten virallisia ilmoituksia Yhtiön toimitusjohtajalle tai hallitukselle tai Myyjän asiassa toimivaltaiselle päätöksentekijälle tehtyjä reklamaatioita ja ilmoituksia. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yhtiön managerisopimuksen mukaisella managerilla ei ole oikeutta ottaa vastaan Yhtiön tai Myyjän puolesta tässä tarkoitettuja reklamaatioita ja ilmoituksia.

- (ii) Vuokraoikeuksien ja Kiinteistöjen maaperän pilaantumisesta tai saastumisesta, pohjavesien mahdollisesta pilaantumisesta eikä Rakennuksissa mahdollisesti olevista terveydelle haitallisista tai myrkyllisistä ainesosista tai materiaaleista. Edellä tässä kappaleessa (ii) sovitusta riippumatta Myyjä kuitenkin vastaa (mikäli aiheuttajavastuun mukaista pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville) Myyjän Vakuutuksen 5.9(d) perusteella Vahingosta, joka aiheutuu Yhtiölle sellaisesta Kiinteistöillä (Sairaalaakiinteistöä lukuun ottamatta) havaitusta maaperän pilaantumisesta tai saastumisesta aiheutuvasta, toimivaltaisen viranomaisen Yhtiölle lainvoimaisella päätöksellä määräämästä puhdistamisvelvoitteesta, joka on asetettu olosuhteissa, joissa (1) ko. kohdetta käytetään edelleen muuttumattomasti siten ja siinä käyttötarkoituksessa, kuin sitä on käytetty Täytäntöönpanopäivänä, (2) Yhtiö tai Ostaja ei ole vireillepannut sellaista rakennuslupahakemusta tai muuta toimenpidehakemusta ko. kohteeseen liittyen jossa Kiinteistöjen maaperää kaivettaisiin, eikä (3) Yhtiö tai Ostaja ei ole vireillepannut hakemusta ko. kohteen käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei missään oloissa ole vastuussa sellaisesta puhdistamis- ei mistään muustakaan velvoitteesta, joka johtuu Kaupan Täytäntöönpanon jälkeen tapahtuneesta pilaantumisesta tai saastumisesta.

Sairaalaakiinteistön osalta Myyjä teettää viipymättä kustannuksellaan maaperätutkimuksen, jossa selvitetään Sairaalaakiinteistön mahdollinen maaperän pilaantuminen tai saastuminen ja pohjavesien mahdollinen pilaantuminen. Myyjä toimittaa maaperätutkimuksen viivytyksettä Ostajalle ja tätä maaperätutkimusta käytetään Ostajan, Yhtiön ja Myyjän välillä myöhemmin mahdollisesti selvitettäessä Sairaalaakiinteistön pilaantumisen aiheuttamisajankohtaa ja aiheuttajaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä vastuunrajoituksella Myyjä ei tarkoita rajoittaa siihen mahdollisesti kohdistuvaa lakisääteistä,

aiheuttajavastuun mukaista puhdistamisveloitetta suhteessa toimivaltaisiin viranomaisiin; eikä

- (iii) mistään Osakkeisiin, Yhtiöön, Rakennuksiin, Kiinteistöihin tai Vuokrasopimukseen liittyvästä taloudellisesta ennusteesta tai liiketoimintaan liittyvästä arviosta tai odotuksesta.

kaikki edellä kohdissa 5.1(d)(i), 5.1(d)(ii) ja 5.1(d)(iii), riippumatta Annetun Tiedon sisällöstä tai siitä, voitaisiinko vastuun perusteeksi vedottua muutoin katsoa Kaupan kohteen virheeksi, Myyjän sopimusrikkomukseksi, Myyjän Vakuutuksen paikkansa pitämättömyydeksi tai Vahingoksi, vai ei.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sillä seikalla, että tähän kohtaan 5.1(d) on viitattu jäljempänä eräissä Myyjän Vakuutuksia koskevissa sopimuskohdissa, ei ole tarkoitettu rajoittaa tätä kohtaa 5.1(d) soveltumaan pelkästään niihin Myyjän Vakuutuksia koskeviin kohtiin.

## **5.2 Myyjän toimivalta; Kauppakirjan täytäntöönpanokelpoisuus**

- (a) Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän Kauppakirjan ja sen ehtojen mukaisesti suoritettavat toimenpiteet ja hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.
- (b) Myyjän edustajilla on täysi toimivalta tehdä tämä Kauppa ja toteuttaa tässä Kauppakirjassa tarkoitetut järjestelyt.
- (c) Tämä Kauppakirja muodostaa Myyjää kohtaan pätevän ja sitovan veloitteen, joka on pantavissa täytäntöön Myyjää kohtaan ehtojensa mukaisesti.
- (d) Tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen ja toteuttaminen Myyjän toimesta ja tässä Kauppakirjassa tarkoitettujen järjestelyjen toteuttaminen (i) ei riko Myyjää sitovia tai Osakkeisiin sovellettavia sopimuksia tai lupia; ja (ii) ei riko Myyjää sitovia Lakeja.<sup>4</sup>

## **5.3 Yhtiö ja Osakkeet**

- (a) Yhtiö on Suomen Lakien mukaan asianmukaisesti perustettu ja olemassa oleva osakeyhtiö, ja sillä on täysi oikeus harjoittaa toimialansa mukaista toimintaa niin kuin sitä tällä hetkellä harjoitetaan.
- (b) Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Osakkeisiin. Osakkeet myydään Ostajalle Rasitteista vapaina.
- (c) Kaikki Osakkeet ovat laillisesti liikkeelle laskettu, maksettu ja rekisteröity.
- (d) Yhtiöllä ei ole eikä ole ollut työsuhteessa olevia työntekijöitä. Kaikki johtaja- tai muussa palvelussuhteessa (kuin työsuhteessa) Yhtiöön olevat henkilöt eroavat Yhtiön tehtävistä kohdassa 4.6(k) sovitun mukaisesti.

---

<sup>4</sup> Oletamme, että Ostajalle toimitetaan ennen Kauppakirjan allekirjoittamista Yhtiön hallituksen yksimielinen päätös, jossa annetaan Yhtiön yhtiöjärjestyksen suostumslausekkeen mukainen suostumus Osakkeiden myymiselle, ja että Yhtiö luopuu yhtiöjärjestyksen mukaisesta toissijaisesta lunastusoikeudestaan Osakkeisiin.

#### 5.4 Yhtiöoikeudelliset asiat

- (a) Yhtiön osakasluettelo sekä muut Yhtiön ylläpidettävät yhtiöoikeudelliset rekisterit ovat ajantasaisia sekä kulloinkin sovellettavan Lain mukaisia ja sisältävät totuudenmukaisen luettelon niistä seikoista, joita ne koskevat (sisältäen selvyyden vuoksi mm. omistajatiedot, panttausmerkinnät ja tiedot osakekirjoista), eikä ilmoitusta tai väitettä niiden paikkansapitämättömyydestä tai vaatimusta niiden korjaamisesta ole tehty Yhtiölle tai Myyjälle.
- (b) Yhtiön voimassaolevat kaupparekisteritiedot ja yhtiöjärjestys vastaavat **Liitteenä 5.4(b)** olevia otteita eikä niistä ilmeneviin tietoihin ole tehty tai ole vireillä muutoksia siltä osin, kuin tässä Kauppakirjassa sovittujen toimenpiteiden johdosta mahdollisesti tehtävät ilmoitukset eivät muuta aiheuta.
- (c) Yhtiössä on pidetty ja suoritettu kaikki Lain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämät päätökset ja toimenpiteet ja Yhtiön hallinnassa ovat kaikki Lain vaatimat yhtiöoikeudelliset sekä kirjanpitoon ja verotukseen liittyvät asiakirjat.

#### 5.5 Kiinteistöt

- (a) Myyjällä on Allekirjoituspäivänä asianmukaisesti kirjattu omistusoikeus Kiinteistöihin ja Yhtiöllä on Allekirjoituspäivänä asianmukaisesti kirjattu oikeus Vuokraoikeuksiin (sisältäen omistusoikeuden Rakennuksiin).
- (b) Täytäntöönpanon yhteydessä tehtävän Kiinteistöjen kaupan myötä Yhtiö saa, Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta täyden ja panttauksista vapaan omistusoikeuden Kiinteistöihin.
- (c) Tämän Kauppakirjan **Liite 5.5(c)(i)** sisältää Allekirjoituspäivänä oikeat, paikkansapitävät, täydelliset ja ajantasaiset lainhuutotodistukset Kiinteistöistä ja **Liite 5.5(c)(ii)** sisältää Allekirjoituspäivänä oikeat, paikkansapitävät, täydelliset ja ajantasaiset vuokraoikeustodistukset Vuokraoikeuksista.
- (d) Tämän Kauppakirjan **Liite 5.5(d)** sisältää oikeat, paikkansapitävät, täydelliset ja ajantasaiset rasiustodistukset Kiinteistöistä ja Vuokraoikeuksista (huomioiden kuitenkin, että Vuokraoikeudet päättyvät Täytäntöönpanon yhteydessä Sairaalakiinteistön Vuokraoikeutta lukuun ottamatta).
- (e) Tämän Kauppakirjan **Liite 5.5(e)** sisältää kiinteistörekisteriotteet Kiinteistöistä jotka yhdessä Due Diligence -Aineistoon liitetyn dokumentaation kanssa muodostavat oikean, paikkansa pitävän, täydellisen ja ajantasaisen tiedon Kiinteistöihin tai Rakennuksiin kohdistuvista rasitteista tai yhteisjärjestelyistä.
- (f) Kiinteistöistä tai niiden osasta ei ole sellaisia toimivaltaisten viranomaisten antamia kirjallisia ilmoituksia, päätöksiä, valituksia tai vaatimuksia, jotka rajoittaisivat Kiinteistöjen nykyistä käyttöä Allekirjoituspäivänä tai Täytäntöönpanopäivänä, eikä tällaisia ole Myyjän Tiedon mukaan myöskään vireillä tai uhkaamassa.
- (g) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Kiinteistöt ja Rakennukset ovat soveltuvien kaavamääräysten, Yhtiön rakennuslupien ja viranomaismääräysten mukaisia. Yhtiö on täyttänyt asianmukaisesti kaikki kaavaveloitteet mukaan lukien autopaikka- ja väestönsuojaveloitteet (muilta osin, kuin Annetuista Tiedoista ilmenee).

- (h) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Yhtiöllä on (muilta osin, kuin Annetuista Tiedoista ilmenee) Rakennusten edellyttämät viralliset luvat, mukaan lukien kaikki rakennusluvut ja lopputarkastuspöytäkirjat, ja kaikki Rakennuksiin liittyvät Rakennuslainsäädännön edellyttämät tarkastukset liittyen esimerkiksi terveyteen ja turvallisuuteen, ilmastointiin, jäähdytykseen sekä palo- ja sähköturvallisuuteen on tehty ja näiden tarkastusten perusteella esitetyt huomautukset asianmukaisesti korjattu.
- (i) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, kaikki Rakennusten käyttöön liittyvät vuokranantajan velvoitteet on Myyjän Tiedon mukaan asianmukaisesti täytetty.
- (j) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Myyjälle ei ole vuokramiesten tai toimivaltaisten viranomaisten toimesta esitetty kirjallisia reklamaatioita tai ilmoituksia siitä, että Rakennukset eivät soveltuisi niiden Vuokrasopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen. Todetaan, että Rakennusten sisäilman laadun osalta ilmenneisiin puutteisiin ja valituksiin liittyen Osapuolet ovat sopineet erikseen sopineet toimenpiteistä ja kustannusvastuusta jäljempänä kohdassa 8.9.
- (k) Kiinteistöillä on tarvitsemansa sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö- yms. käyttöoikeus, eivätkä niiden vuokralaiset tai käyttäjät ole esittäneet vaatimuksia Myyjälle kyseisten liittymien/käyttöoikeuksien tehon ja koon riittävydestä näiden nykyinen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Kaikki kyseisten käyttöoikeuksien liittymismaksut on maksettu asianmukaisesti niiden erääntyessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että osa em. liittymistä on Myyjän nimissä ja osa Yhtiön takamittarin mukaan laskutettava.
- (l) Sairaalakiinteistön Vuokraoikeutta koskeva maanvuokrasopimus on voimassa **Liitteenä 1.31** olevien kirjallisten ehtojensa mukaisesti eikä mitään muita kirjallisia taikka suullisia sopimuksia ole tehty koskien Sairaalakiinteistön Vuokraoikeutta, pois lukien Täytäntöönpanon yhteydessä allekirjoitettava **Liitteen 4.6(b)** mukainen sitoumus.
- (m) Täytäntöönpanopäivänä tehtävän Kiinteistöjen kaupan ja niiden kauppahinnan maksun myötä Vuokraoikeudet (Sairaalakiinteistöä lukuun ottamatta) päättyvät täysimääräisesti ehdoitta, ilman että Yhtiöllä on Vuokraoikeuksiin liittyen mitään velvoitteita Myyjää kohtaan, Sairaalakiinteistön Vuokraoikeuden osalta kuitenkin pois lukien sellaiset velvoitteet, joiden peruste syntyy Täytäntöönpanopäivän jälkeisellä ajalla.

## 5.6 Verot

- (a) Yhtiö on oikea-aikaisesti tehnyt asianmukaiset ilmoitukset ja tilittänyt asianmukaiset maksut asianomaisille veroviranomaisille koskien kaikkia niiden toimintaan liittyviä veroja, jotka Yhtiön on ilmoitettava tai tilitettävä.
- (b) Veroviranomaiset eivät ole myöntäneet Yhtiölle pidennystä Verojen määräämistä tai perimistä koskeviin määräaikoihin eivätkä luopuneet Verojen määräämisestä tai perimisestä.
- (c) Yhtiö on noudattanut arvonlisäverolakia (1501/1993, muutoksineen) Kiinteistöjen ja Rakennusten käytön ja omistuksen osalta, ml. kiinteistöinvestoinnit. Yhtiön Allekirjoituspäivänä ajantasainen ja totuudenmukainen kiinteistöinvestointeja koskeva ALV-selvitys on Kauppakirjan **Liitteenä 4.6(g)**, ja kohdan 4.6(g)



mukaisesti toimitettava kiinteistöinvestointeja koskeva ALV-selvitys on Täytäntöönpanopäivänä ajantasainen ja totuudenmukainen.

- (d) Yhtiöllä ei ole velvollisuutta maksaa Täytäntöönpanopäivää edeltävään aikaan perustuvia ja kohdistuvia Veroja muilta osin kuin mitä Arvioituun Nettovelkaan tai Nettovelkaan sisältyvät erät (euro eurolta) vähentävät Lopullista Kauppahintaa.
- (e) Yhtiötä koskevia verotarkastuksia ei ole vireillä eikä Myyjän Tiedon mukaan uhkaamassa, eikä mitään Veroja ole vaadittu maksettavaksi tehtyjen verotarkastusten perusteella.
- (f) Kiinteistöverot Täytäntöönpanopäivään saakka on jaksotettu Yhtiön kirjanpidossa oikein.

## **5.7 Tilinpäätös**

- (a) Yhtiön Tilinpäätös on laadittu Kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti ja antaa oikean ja riittävän kuvan Yhtiön tuloksesta sekä taloudellisesta ja toiminnallisesta asemasta Tilinpäätöspäivänä sekä silloin päättyneeltä tilikaudelta siinä laajuudessa kuin Kirjanpitoperiaatteet edellyttävät.
- (b) Kaikki Yhtiöön ja Kiinteistöihin sekä Rakennuksiin liittyvät kulut on maksettu Yhtiön toimesta ja siten Yhtiöön ja Kiinteistöihin liittyvät kulut ilmenevät asianmukaisesti Tilinpäätöksestä.
- (c) Yhtiöllä ei Lainan Myyjälle täysimääräisen takaisinmaksamisen jälkeen ole velvoitteita suhteessa Myyjään eikä Myyjällä ei ole saatavia Yhtiöltä Täytäntöönpanopäivää edeltävältä ajalta eikä sen jälkeenkään kohdistuen aikaan ennen Täytäntöönpanopäivää. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitulla ei tarkoiteta mitään sellaista velvoitetta, joka rasittaa Yhtiötä suhteessa Myyjään tai sen kaupunkikonserniin kuuluvaan yhtiöön tai laitokseen siltä osin, kuin Myyjä on julkisoikeudellinen viranomainen (kuntalain mukainen kunta), Yhtiön vuokranantaja, tai Yhtiö on sellaisella sopimusoikeudellisella perusteella joka käy ilmi Annetusta Tiedosta sitoutunut Myyjään siten, että sopimusvelvoite on voimassa vielä Täytäntöönpanopäivän jälkeenkin.
- (d) Yhtiö ei ole saanut, eikä Kiinteistöjä tai Rakennuksia koskien ole annettu, valtionavustuksia tai muita tukia tai avustuksia (muilta osin, kuin Annetuista Tiedoista ilmenee), joita Yhtiö on velvollinen palauttamaan tai maksamaan takaisin.

## **5.8 Insolvenssi**

- (a) Yhtiö ei ole maksukyvytön eikä ole ryhtynyt mihinkään järjestelyyn sen velkojien kanssa eikä Yhtiön osalta ole vireillä konkurssi-, takaisinsaanti, selvitystila-, yrityssaneeraus- tai muita vastaavia menettelyjä eikä sellaisia seikkoja (kuten velkojen maksun laiminlyöntejä) ole tapahtunut, jotka oikeuttaisivat tällaisen menettelyn käynnistämiseen.
- (b) Yksikään Yhtiön velkoja ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin Yhtiön antamien vakuuksien realisoimiseksi eikä Myyjän Tiedossa ole sellaisia olosuhteita, jotka oikeuttaisivat tällaisen menettelyn käynnistämiseen.

## 5.9 Ympäristöasiat

- (a) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Myyjä ja Yhtiö noudattavat ja ovat noudattaneet Kiinteistöjen osalta kaikkia ympäristöön liittyviä Lakeja.
- (b) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Myyjän Tiedon mukaan Myyjä ja Yhtiö ovat huolehtineet siitä, että vaarallisia aineita on säilytetty ja säilytetään Kiinteistöillä ja Rakennuksissa Lakien mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä tai Yhtiö eivät miltään osin anna mitään vakuutusta Kiinteistöjen, Vuokraoikeuksien ja Rakennusten vuokralaisten tai muiden kolmansien toiminnasta.
- (c) Myyjää tai Yhtiötä vastaan ei Allekirjoituspäivänä ole Kiinteistöjä koskien vireillä ympäristöön liittyvää selvitystä, vaatimusta, välimiesmenettelyä, oikeudenkäyntiä tai hallintomenettelyä, taikka täytäntöönpanotoimenpidettä, eikä Myyjän Tiedossa ole myöskään perusteita tällaisten vireille tulosta.
- (d) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Kiinteistöjen maaperässä, vesistöissä, alueella ei ole esiintynyt sellaista saastumista, jonka perusteella Myyjällä tai Yhtiöllä olisi Kiinteistöjen nykyisessä käyttötarkoituksessa Lakiin perustuvaa puhdistamisvelvoitetta tai Myyjän Tiedon mukaan muutakaan vastuuta liittyen Kiinteistöjen maaperään, vesistöön, alueeseen.

## 5.10 Vuokrasopimukset

- (a) Liitteen 1.47 mukaiset Vuokrasopimukset ovat, erityisesti liitteeseen 4.6(i) liittyvä asia huomioon ottaen, ehtojensa mukaisesti voimassa eikä mitään muita kirjallisia taikka suullisia vuokrasopimuksia ole tehty, eikä vuokralaisille muutoinkaan ole Yhtiön toimesta annettu mitään Vuokrasopimuksista ilmenemättömiä sitoumuksia taikka sitovia lupauksia. Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksia ei ole luovutettu vakuudeksi taikka siirretty kolmannelle eikä niistä muutoinkaan ole sitovasti luovuttu.
- (b) Yhtiö on noudattanut Vuokrasopimuksia eikä sillä ole mitään Vuokrasopimusten mukaisia täyttämättömiä velvoitteita. Myyjän Tiedon mukaan vuokralaiset ovat noudattaneet Vuokrasopimuksia. Vuokralaisilla ei ole vuokrarästejä.
- (c) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Myyjä tai Yhtiö eivät ole vastaanottaneet eivätkä antaneet ilmoitusta Vuokrasopimusten rikkomisesta, irtisanomisesta taikka muusta päättämisestä. Vuokrasopimusten vuokralaiset eivät ole esittäneet Myyjälle tai Yhtiölle vuokrakohdetta koskevia kirjallisia reklamaatioita tai muita vaatimuksia. .

## 5.11 Sopimukset

- (a) Yhtiöllä ei ole muita voimassaolevia sopimuksia tai sitoumuksia (kirjallisia tai suullisia) kuin tavanomaisin ehdoin solmittuja liittymä-, huolto-, ja ylläpitosopimuksia, ja muita sopimuksia (**Sopimukset**), joiden täydelliset kopiot ovat sisällytetty Due Diligence -Aineistoon. Kaikki Sopimukset ovat päteviä, sitovia, kaikilta osin voimassa ja pantavissa täytäntöön niiden ehtojen mukaisesti, ja Yhtiö tai Sopimusten muut osapuolet eivät ole rikkoneet kyseisiä sopimuksia eikä tässä Kauppakirjassa tarkoitettujen järjestelyjen toteuttaminen johda tällaiseen rikkomiseen. Yhtiö ei ole vastaanottanut eikä antanut ilmoituksia Sopimusten rikkomisesta tai irtisanomisesta. Sopimukseen vaikuttavia

vaatimuksia, menettelyjä, välimiesmenettelyjä tai oikeudenkäyntejä ei ole vireillä, eikä tällaisista ole Myyjän Tietojen mukaan myöskään uhkaa.

- (b) Yhtiö ei Täytäntöönpanon jälkeen (i) ole velallisena minkään lainojen osalta eikä sillä ole (ii) mitään annettuja takauksia, vakuuksia tai muita vastaavia sitoumuksia perustuen aikaan ennen Täytäntöönpanopäivää.
- (c) Täytäntöönpanopäivän jälkeen ei Vuokrasopimuksia, Sopimuksia ja Sairaalakiinteistön Vuokraoikeutta lukuun ottamatta ole olemassa Yhtiön ja Myyjän välillä voimassa olevia sopimuksia, velvoitteita tai sitoumuksia. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitulla ei tarkoiteta mitään sellaista velvoitetta, joka rasittaa Yhtiötä suhteessa Myyjään tai sen kaupunkikonserniin kuuluvaan yhtiöön tai laitokseen siltä osin, kuin Myyjä on julkisoikeudellinen viranomainen (kuntalain mukainen kunta) tai Yhtiö on sellaisella sopimusoikeudellisella perusteella joka käy ilmi Annetusta Tiedosta sitoutunut Myyjään siten, että sopimusvelvoite on voimassa vielä Täytäntöönpanopäivän jälkeenkin.

## **5.12 Vakuutukset**

Kiinteistöt ja Rakennukset ovat Yhtiön toimesta vakuutettuja ja pysyvät vakuutettuina täydestä arvostaan Täytäntöönpanopäivään saakka. Kaikki asianomaiset vakuutusmaksut ja muut maksut liittyen vakuutus sopimukseen, jotka koskevat ajanjaksoa Täytäntöönpanopäivään saakka (Täytäntöönpanopäivä mukaan luettuna), on maksettu asianmukaisesti niiden eräännyttyä.

## **5.13 Toiminnan lainmukaisuus ja oikeudenkäynnit**

- (a) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Myyjä on noudattanut ja noudattaa Kiinteistöjen osalta Lakeja ja lupia, mukaan lukien Rakennuslainsäädäntöä.
- (b) Huomioon ottaen edellä kohdassa 5.1(d) sovittu, Yhtiö on toiminnassaan noudattanut ja noudattaa Lakeja ja lupia, mukaan lukien Rakennuslainsäädäntöä.
- (c) Myyjä ei ole osallisena Kiinteistöjä koskevissa, eikä Yhtiö ole osallisena, vaatimuksissa, oikeudenkäynneissä, välimiesmenettelyissä, hallinnollisissa menettelyissä tai viranomaistutkimuksissa, eikä Myyjän Tiedossa ole perusteita tällaisten vireille tulolle.

## **5.14 Ei vaatimuksia**

- (a) Myyjällä tai sen kaupunkikonserniin kuuluvilla tahoilla tässä Kaupassa kohdassa Tausta A sovittu Myyjän rajoitus huomioon ottaen ei ole muita, kuin tässä Kauppakirjassa sovittuja tai viitattuja taikka voimassa oleviin Sairaalakiinteistön Vuokraoikeuteen, Rasitteisiin, Vuokrasopimukseen ja Sopimukseen perustuvia vaatimuksia Kiinteistöihin tai Rakennuksiin liittyen tai Yhtiötä kohtaan Täytäntöönpanopäivää edeltävältä ajanjaksolta (mukaan lukien Täytäntöönpanopäivä).
- (b) Mikäli tästä Kauppakirjasta tai sen liitteistä ei nimenomaisesti muuta johdu, Myyjä tai sen kaupunkikonserniin kuuluvat tahot eivät tule esittämään Kiinteistöihin tai Rakennuksiin liittyen Ostajaa kohtaan, tai Yhtiötä kohtaan, tässä Kaupassa kohdassa Tausta A sovittu Myyjän rajoitus huomioon ottaen mitään

muita vaatimuksia, kuin voimassa oleviin Sairaala kiinteistön Vuokraoikeuteen, Rasitteisiin, Vuokrasopimuksiin ja Sopimuksiin sekä tähän Kauppakirjaan tai sen mukaisiin järjestelyihin liittyen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa 5.14 sovitulla ei tarkoiteta antaa Yhtiölle akordia, eikä muutoinkaan sammuttaa mitään sopimus- tai velkasuhdetta, vaan sopia Myyjän ja Ostajan välisestä Kaupan vastuun jakautumisesta.

#### **5.15 Informaatio**

- (a) Due Diligence -Aineisto antaa oikean ja totuudenmukaisen kuvan tämän Kaupan kohteesta eikä se sisällä virheellisiä tietoja olennaisista seikoista tai muuten ole harhaanjohtavia.
- (b) Myyjä ei ole salannut tai jättänyt kertomatta mitään Myyjän Tiedossa olevaa olennaista tietoa, seikkaa tai olosuhdetta koskien Kiinteistöjä, Osakkeita, Yhtiötä, Vuokrasopimuksia tai Rakennuksia.

### **6. OSTAJAN VAKUUTUKSET**

Ostaja vakuuttaa Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä seuraavaa:

#### **6.1 Olemassaolo**

Ostaja on Suomen lain mukaan asianmukaisesti perustettu ja olemassa ja sillä on täysi oikeus harjoittaa liiketoimintaansa niin kuin sitä tällä hetkellä harjoitetaan.

#### **6.2 Kauppakirjan sitovuus**

Ostajalla on täysi valta sitoutua tähän Kauppaan ja tämän Kauppakirjan täyttämiseen. Tämä Kauppakirja on Ostajaa sitova ja se on täytäntöön pantavissa Ostajaan nähden. Ostajan sitoutuminen tähän Kauppakirjaan ei edellytä minkään kolmannen tahon suostumusta. Ostajan toimivaltainen päätöksentekovelin on hyväksynyt tämän Kauppakirjan ja sen ehtojen mukaisesti suoritettavat toimenpiteet. Ostajan edustajilla on täysi toimivalta tehdä tämä Kauppa ja toteuttaa tässä Kauppakirjassa tarkoitetut järjestelyt.

#### **6.3 Ammattimainen ostaja**

Ostaja on ammattimainen, kokenut ja huolellinen kiinteistösijoittaja ja sillä on laaja kokemus kiinteistöalasta liittyvistä taloudellisista ja liiketoiminnallisista asioista. Lisäksi Ostajalla on kyky arvioida itsenäisesti Osakkeisiin, Yhtiöön, Kiinteistöön, Rakennuksiin ja Vuokrasopimuksiin liittyviä ennusteita, mahdollisuuksia, tosiseikkoja ja riskejä.

#### **6.4 Rahoituksen riittävyys**

Ostajalla on riittävät taloudelliset resurssit ja rahavarat täyttää täysimääräisesti ja oikea-aikaisesti kaikki Kauppakirjassa sille sovitut taloudelliset velvoitteet, mukaan lukien kauppahinnan maksaminen, Yhtiön rahoittaminen Lainan Myyjälle maksamiseksi ja Kiinteistöjen kauppahinnan maksamiseksi.

## 6.5 Luottoluokitusehto

Hemsöllä on Täytäntöönpanopäivänä voimassa oleva korkea Investment Grade - luottoluokitustaso, jonka on myöntänyt Standard&Poor, Moody's, Fitch Ratings tai muu vastaavan tasoinen luotettava, kansainvälinen luottoluokituslaitos.

## 7. MYYJÄN KORVAUSVASTUU

### 7.1 Myyjän vastuu ja korvausvelvollisuus

- (a) Täytäntöönpanon jälkeen Myyjä on velvollinen korvaamaan Osakkeita, Yhtiötä, Kiinteistöjä, Vuokraoikeuksia, Rakennuksia ja Vuokrasopimuksia sekä kaikkia muitakin Kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja koskien annettujen Myyjän Vakuutusten paikkansa pitämättömyydestä Ostajalle aiheutuvan Vahingon edellä kohdassa 5. ja tässä kohdassa 7 sovituin edellytyksin.
- (b) Myyjän korvausvastuu muun tämän Kaupakirjan mukaisen sitoumuksen kuin edellä kohdassa 7.1(a) viitatus Myyjän Vakuutuksen rikkomisen johdosta rajoittuu vain Ostajan tai Yhtiön suorien ja välittömien vahinkojen (mukaan lukien kohtuulliset selvitys- ja oikeudelliset kulut, sekä Vuokrasopimusten nojalla kertyvän vuokratuoton menetys) korvaamiseen (euro per euro), pois lukien kaikki välilliset ja epäsuorat vahingot.
- (c) Kaikki tämän Kaupakirjan mukaiset Myyjän suorittamat korvaukset (lukuun ottamatta kohdassa 8.7 sovitua) katsotaan Täytäntöönpanon jälkeen Lopullisen Kauppahinnan alennukseksi ja mikäli ja siltä osin kuin korvausten yhteismäärä ylittää Lopullisen Kauppahinnan, korvaukset katsotaan sopimukseen perustuvaksi vahingonkorvaukseksi.
- (d) Ellei tässä Kaupakirjassa joltakin osin ole nimenomaisesti muuta sovittu, tässä kohdassa 7.1 tarkoitettu korvaus on ainoa Ostajan oikeussuojakeino Myyjän sopimusrikkomuksen johdosta (rajoittamatta selvyiden vuoksi Ostajan oikeutta vaatia suoritusta tai täytäntöönpanokieltoa muiden Myyjän tämän Kaupakirjan mukaisten sitoumusten kuin Myyjän Vakuutusten rikkomisen osalta), eikä Ostajalla ole oikeutta muuhun korvaukseen tai minkään muun oikeussuojakeinon käyttämiseen, esimerkiksi perustuen oikeustieteelliseen teoriaan, oikeuskäytäntöön, Lakiin, kuten esimerkiksi kauppalakiin (355/1987) tai mihinkään muunkaan mahdolliseen perusteeseen.

### 7.2 Myyjän korvausvelvollisuuden rajoitukset

Myyjän korvausvelvollisuus on rajoitettu seuraavasti:

- (a) Myyjä on Myyjän Vakuutusten rikkomisesta korvausvelvollinen vain, mikäli Vahinkojen yhteismäärä ylittää sataviisikymmentätuhatta (150.000) euroa. Mikäli mainittu raja ylittyy, lasketaan korvaus ensimmäisestä eurosta alkaen. Kyseinen rajoitus ei kuitenkaan koske Perustavanlaatuisen Vakuutusten tai kohdan 5.11(b) mukaisen Myyjän Vakuutuksen rikkomisesta aiheutuneita Vahinkoja.
- (b) Myyjän korvausvelvollisuuden yläraja Myyjän Vakuutusten rikkomisen perusteella on 17,5 % Sovitusta Arvosta laskettuna. Kyseinen rajoitus ei kuitenkaan koske Perustavanlaatuisia Vakuutuksia tai kohdan 5.11(b) mukaista Myyjän Vakuutusta.

- (c) Ostajan tulee esittää vaatimus Myyjälle kirjallisesti viipymättä ja viimeistään yhdeksänkymmenen (90) vuorokauden kuluessa siitä, kun Ostaja on tullut tietoiseksi Myyjän korvausvelvollisuuden perusteena olevasta Myyjän Vakuutuksen rikkomisesta sekä Vahingosta. Ostajan vaatimuksen tulee sisältää olennainen tieto rikkomuksesta ja vaatimuksen määrästä (jos se on jo tiedossa ja siksi mahdollista ilmoittaa). Ostajan on esitettävä Myyjän Vakuutusten rikkomisesta Myyjälle kirjallisesti mahdollinen vaatimuksensa joka tapauksessa viimeistään kahdenkymmenenneljän (24) kuukauden kuluttua Täytäntöönpanopäivästä lukien. Em. 24 kuukauden enimmäisaikarajoitus ei kuitenkaan koske Perustavanlaatuisia Vakuutuksia, joihin perustuvat vaatimukset on esitettävä Myyjälle viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa Täytäntöönpanopäivästä lukien, kuitenkin siten, sekä Myyjän Vakuutukseen kohdassa 5.6 perustuvat vaatimukset on esitettävä Myyjälle viimeistään kuudenkymmenen (60) vuorokauden kuluttua jälkiverotusajan päättymisestä lukien. Mikäli Ostaja ei ole noudattanut edellä sovittuja vaatimusaikoja, on Myyjä vapautunut korvausvastuusta, ellei jäljempänä ole muuta sovittu
- (d) Ostaja ei ole oikeutettu esittämään Myyjälle Myyjän Vakuutusten rikkomiseen liittyviä vaatimuksia,
- (i) mikäli ja siltä osin kun Myyjän Vakuutusten rikkomisesta aiheutuva korvausvastuun perusteen muodostama seikka on edellä kohdassa 5.1(c) sovitulla tavalla jonkun siinä määritellyn Ostajan edustajan tiedossa Allekirjoituspäivänä tai Ostajan tiedossa kohdassa 5.1(b) sovitulla tavalla. Sillä seikalla, että eräissä Myyjän Vakuutuksia koskeissa kohdissa on viitattu ko. Myyjän Vakuutuksen vastaisuuteen, joka ilmenee Annetusta Tiedosta tai on muutoin katsottava olevan Ostajan Tiedossa Allekirjoituspäivänä, ei ole tarkoitettu rajoittaa kohdassa 7.2 sovittuja Myyjän vastuunrajoituksia;
- (ii) mikäli Myyjälle ei tarjota viipymättä ja viimeistään yhdeksänkymmenen (90) vuorokauden kuluessa Ostajan havaittua Myyjän Vakuutuksen rikkomisen, oikeutta ja mahdollisuutta korjata Myyjän Vakuutusta rikkova olosuhde (jos korjaaminen on kohtuudella mahdollista) tai Myyjä korjaa Myyjän Vakuutuksen rikkomisen siten, että siitä ei aiheudu Vahinkoa; kussakin tapauksessa kuitenkin siten, että Myyjän tulee olla korjannut Myyjän Vakuutuksen rikkomisen täysimääräisesti kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa ilmoituksen saatuaan;
- (iii) mikäli ja siltä osin kuin Vahinko on huomioitu euro-eurosta periaatteella Tarkistuslaskelman mukaisessa Nettovelassa, eli Lopullisen Kauppahinnan määrässä, tai kolmannen osapuolen toimesta korvattu vahingonkorvauksen, vakuutuksen tai muun seikan nojalla (ts. Ostajalla ei ole oikeutta saada korvausta Vahingosta kahteen kertaan);
- (iv) mikäli ja siltä osin kuin vaade johtuu yksinomaan Ostajan vapaaehtoisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä;
- (v) mikäli ja siltä osin kuin vaade johtuu sellaisesta lainsäädännöstä, joka ei ole ollut voimassa tämän Kaupparin allekirjoittamispäivänä tai muutoksesta Laissa, joka on tapahtunut tämän Kaupparin allekirjoittamispäivän jälkeen; tai
- (vi) mikäli Ostaja ei ole kohtuullisin tavoin pyrkinyt rajoittamaan Vahinkoa. Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tämän velvollisuutensa, vähennetään

rajoitettavissa olleen Vahingon määrä Myyjän korvattavaksi tulevasta Vahingosta. Tämän alakohdan 7.2(d)(vi) mukaista Myyjän vastuunrajoitusta sovelletaan myös muiden Myyjän tämän Kauppakirjan mukaisten sitoumusten kuin Myyjän Vakuutusten rikkomisen osalta.

- (e) Myyjän vastuuta rajoittavat Kauppakirjan kohdassa 7 mainitut rajoitusehdot eivät kuitenkaan tule sovellettavaksi, mikäli Vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.
- (f) Siinä tapauksessa, että (i) Myyjä on täysimääräisesti korvannut Ostajalle tai Yhtiölle asiaa koskevan Vahingon ja (ii) Myyjän Vakuutuksen rikkominen aiheutuu kolmannen toimenpiteestä tai sopimusrikkomuksesta taikka kolmas on muutoin suoritus- tai korvausvelvollinen asiassa, on Myyjällä oikeus ottaa asia omaan hoitoonsa ja oikeus yksin päättää asian sopimisesta tai riitauttamisesta. Korvauksen saatuaan, Ostaja on velvollinen pyrkimään toimimaan siten, että Myyjä voi niin halutessaan tehokkaasti käyttää tässä sopimuskohdassa sille sovittua oikeutta. Myyjä ja Yhtiö sitoutuvat myötävaikuttamaan asiassa kaikin tarpeellisin ja kohtuullisin tavoin. Käyttäessään tässä sopimuskohdassa sille sovittua oikeutta Myyjä vastaa kaikista asian aiheuttamista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista ja asiassa saavutettu voitto tai varat kertyvät yksin Myyjälle. Sillä seikalla, että Ostaja tai Yhtiö ovat ilman Myyjän etukäteistä hyväksyntää (jota hyväksyntää Myyjä ei saa ilman perusteltua syytä evätä, viivyttää tai ehdollistaa) tehneet kolmannen kanssa sopimuksen korvausvastuun perusteen muodostavasta seikasta tai sen aiheuttaman vahingon määrästä ei ole Myyjän tämän Kauppakirjan mukaista vastuuta lisäävää vaikutusta (ts. tällaisessa tilanteessa Myyjän vastuu rajoittuu siihen Vahinkoon, josta Myyjä olisi ollut Kauppakirjan perusteella vastuussa Ostajalle, mikäli Ostaja tai Yhtiö eivät olisi tehneet kolmannen kanssa sopimusta korvausvastuun perusteen muodostavasta seikasta tai sen aiheuttaman vahingon määrästä).

## **8. ERITYISET SITOUMUKSET**

### **8.1 Luottamuksellisuus ja kaupan julkistaminen**

- (a) Kauppaan liittyvissä sopimusneuvotteluissa esiin tulleet Myyjän, Ostajan ja Yhtiön liikesalaisuudet ovat luottamuksellisia ja Osapuolet sitoutuvat pitämään niiden sisällön salassa. Tämä salassapitovelvoite ei kuitenkaan koske mahdollisia asioita, jotka Osapuolten tulee toimivaltaisen viranomaisen tai arvopaperipörssin antamien sääntöjen, määräysten tai ohjeiden mukaisesti luovuttaa tai tiedottaa. Ostaja tiedostaa, että Myyjä on julkinen viranomainen ja että Myyjällä on näin ollen lakiin perustuvia velvoitteita koskien asiakirjojen julkisuutta, päätöksiä sekä toimenpiteitä (perustuen erityisesti lakiin viranomaisen toiminnan julkisuudesta, 621/1999 muutoksineen). Myyjä sitoutuu kuitenkin ottamaan Lain puitteissa huomioon Ostajan pyynnöt tämän Kaupan tietojen ja asiakirjojen salassapidosta (huomioiden erityisesti edellä mainitun lain 24§:n 1 momentin 20 kohta).
- (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.
- (c) Ostajalla on oikeus luovuttaa tähän Kauppakirjaan perustuvia tietoja:
  - (i) sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä;

- (ii) Ostajan tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan ulkopuoliselle rahoittajalle tai Yhtiön uudelleenrahoittajalle;
  - (iii) mikäli Ostajan normaali tiedottamiskäytäntö tätä edellyttää;
  - (iv) mikäli kun tieto on tullut Myyjän toimesta (pakottavien lakien nojalla) julkiseksi; tai
  - (v) mikäli Osapuolet näin yhdessä kirjallisesti sopivat,
- edellyttäen, että Ostaja ei missään oloissa paljasta Myyjän liikesalaisuuksia.

## 8.2 Pääsy asiakirjoihin

Myyjä sitoutuu luovuttamaan kaikki sen (tai Yhtiön) hallussa olevat Kiinteistöt, Rakennuksia, Vuokrasopimuksia ja Yhtiötä koskevat asiakirjat niin pian Täytäntöönpanopäivän jälkeen kuin käytännössä mahdollista (ottaen huomioon Myyjän velvollisuus laatia välitilin päätös ja Tarkistuslaskelma), Osapuolten keskenään erikseen sovittavana ajankohtana, kuitenkin viimeistään kahdenkymmenen (20) Pankkipäivän sisällä Täytäntöönpanopäivästä.

## 8.3 Hallituksen jäsenet

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Yhtiön seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa niille hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, jotka ovat eronneet tässä Kauppakirjassa suunniteltujen toimenpiteiden yhteydessä, myönnetään vastuuvapaus Täytäntöönpanopäivänä (tai sitä aikaisempana eroamispäivänä) päättyvältä kaudelta, edellyttäen kuitenkin, ettei Yhtiön tilintarkastaja suosita vastuuvapauden epäämistä.

## 8.4 Myyjän erityinen vastuusitoumus

Myyjä vastaa täysimääräisesti siitä, ettei Ostajalle tai Yhtiölle aiheudu mitään vahinkoa, kustannuksia, vastuita tai velvoitteita koskien:

- (i) kohdassa 4.5(b)(i) sovittua Kurjenmäenkoti I ja Kurjenmäenkoti II -nimisiä rakennuksia (maanvuokraoikeuksineen) koskevaa kauppaa, tai kyseisten rakennusten omistukseen tai maanvuokraoikeuteen (ennen kaupan toteutumista koskevaan aikaan liittyen);
- (ii) **Liitteessä 8.4(ii)** yksilöityjä Yhtiön vireillä olevia riitoja, jotka Myyjä, niin halutessaan ottaa omalla kustannuksellaan omaan hoitoonsa. Myyjällä on oikeus hoitaa asia parhaaksi katsomallaan tavalla, huomioiden kuitenkin myös Yhtiön intressit, ja saada asian ratkaisun seurauksena mahdollisesti kertyvät varat (mukaan lukien mahdolliset vakuutuskorvaukset) itselleen. Ostaja huolehtii siitä, että Yhtiö antaa Myyjälle (mikäli Myyjä haluaa ottaa asian hoitaakseen) tarvittavan valtuutuksen asian hoitamiseen ja myötävaikuttaa tässä asiassa Myyjän tiedonsaantitarpeen osalta Myyjän kohtuudella edellyttämällä tavalla. Myyjä vastaa siitä, että Yhtiölle ei aiheudu vahinkoa, kuluja, kustannuksia, vastuita tai velvoitteita tämän asian johdosta. Selvytyksen vuoksi todetaan, että Ostajalla ja Yhtiöllä ei ole tässä asiassa muita vaatimuksia Myyjää kohtaan, kuin että Yhtiölle ei aiheudu ko. riidasta kustannuksia, vahinkoa, vastuita tai velvoitteita;



- (iii) Yhtiön julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) noudattamista; tai
- (iv) Myyjän Yhtiölle suorittamaa konserniavustusta.

sikäli ja siltä osin kuin tällaisia vahinkoja, kustannuksia tai vastuuta ei ole täysimääräisesti euro-eurosta -periaatteella huomioitu Lopullista Kauppahintaa vähentävänä tekijänä Nettovelassa. Kohdan 7.2 mukaiset Myyjän korvausvelvollisuuden rajoitukset eivät selvyiden vuoksi rajoita Myyjän tämän kohdan 8.4 mukaisia vastuusitoumuksia.

## **8.5 Kiinteistöjen hallinnointi Täytäntöönpanon jälkeen**

Ostaja pyrkii kohtuuden ja soveltuvien lakien puitteissa huolehtimaan (niin kauan kuin Ostajalla on omistusoikeus ja määräysvalta Yhtiössä) siitä, että Yhtiö käyttää (niin kauan kuin Yhtiö omistaa tai hallitsee kutakin Kiinteistöä) Kiinteistöjen ja Rakennusten hallinnointiin pääsääntöisesti paikallisia resursseja.

## **8.6 Vuokrasopimusten vuokralaisen oikeuksien ja velvollisuuksien siirtyminen**

Ostaja tiedostaa ja hyväksyy, että Vuokrasopimusten mukaiset Myyjän (Vuokrasopimusten mukaisena vuokralaisena) oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät viimeistään SOTE-lainsäädännön voimaantulon hetkellä SOTE-lainsäädännössä määrätyle uudelle vuokralaiselle SOTE-lainsäädännössä määrätyn ehdoin. Myyjä ei edellä kuvatun Vuokrasopimusten vuokralaisen oikeuksien ja velvollisuuksien lainvoimaisen siirtymisen jälkeen enää vastaa vuokralaisena Vuokrasopimusten mukaisista velvollisuuksista, eikä Myyjällä näin ollen ole myöskään Vuokrasopimusten alla oikeuksia Yhtiötä (vuokranantajana) kohtaan. Edellä mainittu Vuokrasopimusten siirtyminen uudelle vuokralaiselle ei kuitenkaan rajoita Ostajan tai Yhtiön oikeuksia Myyjää (vuokralaisena) kohtaan koskien sellaisia Vuokrasopimusten mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia, joiden peruste on syntynyt ennen kyseisen Vuokrasopimuksen siirtymistä uudelle vuokralaiselle, ellei tällaiset oikeudet ja velvollisuudet SOTE-lainsäädännön mukaisesti siirry uudelle vuokralaiselle (jolloin uusi vuokralainen vastaa täysimääräisesti myös tällaisten oikeuksien ja velvollisuuksien täyttämisestä).

## **8.7 Myyjän hyvitysvelvollisuus koskien tiettyjä vuokrasopimuksia**

Osapuolet tiedostavat, että lähes kaikkiin Vuokrasopimukseen sisältyy lauseke, joka antaa vuokralaiselle oikeuden vuokranantajaa kuulematta siirtää Vuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus kolmannelle liikkeen luovutuksen yhteydessä. Koska kyseisellä oikeudella on mahdollisesti Vuokrasopimusten arvoa alentava vaikutus, sopivat Osapuolet seuraavasta Myyjän hyvitysvelvollisuudesta:

Mikäli jokin seuraavista Vuokrasopimuksista [Liinahaka, Runosmäki, Portsakoti, Mäntymäki family center, Mäntymäki B11 Hyton toimistotilat, Mäntymäki B13 museo, Mäntymäki B16 geropsykiatrin vastaanotto tai Pienten lasten vastaanottokeskus – MÄÄRITELTÄVÄ TARKEEMIN] kyseisen Vuokrasopimuksen alkuperäisen määräajan puitteissa (31.12.2030) vuokralaisen liikkeenluovutuksen yhteydessä siirretään sellaiselle kolmannelle taholle, joka ei ole julkisyhteisö tai joka ei ole vähintään 50%:sti julkisyhteisön omistama, sitoutuu Myyjä peruuttamattomasti ja ehdoitta korvaamaan Ostajalle sopimussakkona<sup>5</sup> euromäärän, joka muodostuu kyseessä olevan Vuokrasopimuksen siirron päivämäärästä Vuokrasopimuksen määräajan päättymispäivään (31.12.2030) saakka kertyvistä vuokrista kerrottuna 0,05:llä (ts. 5 % jäljellä olevasta erääntymättömästä kokonaisvuokrakertymästä) kaikissa olosuhteissa

---

<sup>5</sup> Ostajan tarkistettavana veronäkökulmasta.

enintään kuitenkin yhteensä 600.000 euroa. Vuokrakertymää laskettaessa käytetään Vuokrasopimuksen siirtohetken kuukausi/vuosivuokra määräajan päättymishetkeen saakka (ts. siirtohetken jälkeistä vuokran indeksikorotuksia ei lasketa eikä huomioida). Myyjän tulee suorittaa sopimussakko Ostajalle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on lähettänyt Myyjälle ilmoituksen Vuokrasopimuksen siirrosta mulle kolmannelle taholle kuin julkisyhteisölle tai vähintään 50%:sti julkisyhteisön omistamalle taholle.

Havainnollistavana esimerkkinä: Mikäli [Liinahaan] Vuokrasopimus 1.1.2021 alkaen siirretään yksityiselle taholle, on Myyjän suoritettava Ostajalle sopimussakkona:  $(85.000 \text{ euroa (hypoteettinen oletettu siirtohetken vuosivuokra)} * 10 \text{ (ts. jäljellä oleva vuokra-aika vuosissa 31.12.2030 asti)} * 0.05 \text{ (ts. 5\% hyvityskerroin)}) = 42.500 \text{ euroa.}$

Sopimussakon maksuvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on, että Yhtiö ja Ostaja vastustavat (mikäli ja siltä osin kuin vuokranantajalla on kyseisen Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan oikeus vastustaa tai olla antamatta suostumusta) ko. Vuokrasopimuksen siirtämistä ja käyttävät vastustamisessa tukena kaikkia Lakien mukaan niillä olevia oikeusperusteita ja -keinoja estääkseen Vuokrasopimuksen siirtymisen.

Kohdan 7.2 mukaiset Myyjän korvausvelvollisuuden rajoitukset eivät selvyiden vuoksi rajoita Myyjän tämän kohdan 8.7 mukaista hyvitysvelvollisuutta.

Selvyiden vuoksi myös todetaan, että tässä kohdassa 8.7 tarkoitettu, sopimussakon maksamisvelvoitteen synnyttävä Vuokrasopimuksen siirtyminen ei missään oloissa ole edellä kohdassa 8.6 tarkoitettu Vuokrasopimuksen siirtyminen SOTE-lainsäädännön voimaantulon hetkellä SOTE-lainsäädännössä määrätyle uudelle vuokralaiselle SOTE-lainsäädännössä määrätylein ehdoin, riippumatta Vuokrasopimuksen siirronsaajan julkisyhteisöluonteesta.

Myyjällä on oikeus, vuokralaisen liikkeenluovutuksesta johtuvan Vuokrasopimuksen siirron yhteydessä, niin halutessaan sitoutua erikseen sovittavalla tavalla Yhtiölle siirtyvän Vuokrasopimuksen mukaiseen vuokravastuuseen Vuokrasopimuksen määräaikaisen vuokrakauden loppuun asti, jolloin (selvyiden vuoksi edellyttäen ettei Vuokrasopimus siirry vuokrakauden aikana Myyjältä kolmannelle liikkeenluovutuksen yhteydessä) Myyjä vapautuu tässä kohdassa 8.7 edellä sovitun hyvitysvelvollisuuden mukaisen hyvityksen maksamisesta, vaikka vastuu muussa tapauksessa edellä tässä kohdassa sovitulla tavalla syntyisi Myyjälle.

## 8.8 Ostajan osakemerkintä TTK:ssa

Ostaja, TTK sekä TTK:n osakkeenomistajat ovat samanaikaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoittaneet ja sitoutuneet TTK:ta koskevaan sijoitussopimukseen, jonka ehtojen mukaisesti Ostaja on sitoutunut (kyseisessä sijoitussopimuksessa sovittujen ehtojen täytyessä ja täytäntöönpanossa sovittujen toimenpiteiden tultua suoritetuksi) TTK:lle merkitsemään TTK:n uusia osakkeita 50 miljoonan euron suuruisella merkintähinnalla (**Merkintä**). Merkinnän seurauksena Ostaja tulee omistamaan TTK:n kaikista osakkeista ja osakeinstrumenteista n. 34,8 %. Merkinnän täytäntöönpanon on sijoitussopimuksessa sovittu tapahtuvan Täytäntöönpanopäivänä samanaikaisesti Täytäntöönpanon yhteydessä. Merkinnän toteutuminen on edellytys tämän Kaupan Täytäntöönpanolle. Ostaja sitoutuu viipymättä ilmoittamaan Myyjälle, mikäli Merkinnän täytäntöönpanon ehdot eivät täyty tai on todennäköistä, etteivät ehdot tule täyttymään Täytäntöönpanopäivään mennessä, jolloin Osapuolet sopivat uuden Täytäntöönpanopäivän siten, että sekä Merkintä että tämän Kaupan Täytäntöönpano tapahtuvat samanaikaisesti.

Ostaja on vastuussa TTK:lle mikäli Ostaja rikkoo yllä kuvatun sijoitussopimuksen ehtoja (esimerkiksi laiminlyömällä velvollisuutensa suorittaa sovittu merkintähinta TTK:n pankkitilille Täytäntöönpanopäivänä). Jotta Ostaja ei joudu korvausvastuuseen kahteen kertaan samasta sopimusrikkomuksesta (sekä TTK:lle sijoitussopimuksen ehtojen perusteella että Myyjälle tämän Kauppakirjan perusteella), todetaan selvyuden vuoksi, että Ostajalle ei synny korvausvelvollisuutta Myyjää kohtaan sijoitussopimuksen ehtojen rikkomisesta siinä tapauksessa, että se on korvausvelvollinen samasta asiasta TTK:lle, ja että siinä tapauksessa Myyjän ainoa oikeuskeino Merkinnän tekemättä jättämisestä on jättää tämän Kauppakirjan mukainen Kauppa toteuttamatta.

Merkinnän täytäntöönpano katsotaan Kauppakirjan kohdan 4.2.1(a) merkityksessä tapahtuneeksi vasta, kun merkintähinta on kokonaisuudessaan ja ehdoitta, välittömästi käytettävissä olevin rahavaroin, ja Ostajaa sitovalla tavalla maksettu TTK:n osakeantiehtojen mukaisesti TTK:n määräämälle pankkitilille.

Selvyuden vuoksi todetaan, että tätä Kauppaa ei Täytäntöönpanna (mikäli Myyjä ei päättä luopua kohdassa 4.2.1(a) kohdassa sovitusta Myyjän Täytäntöönpanon edellytyksestä) Merkinnän jäädessä täytäntöönpanematta edellä tässä kohdassa sovitulla tavalla riippumatta siitä, mistä syystä merkintä jää toteutumatta, kuitenkin edellyttäen, ettei merkintä jää toteutumatta yksinomaan Myyjästä (sijoitussopimuksen osapuolen asemassa) johtuvasta syystä tilanteessa, jossa kaikki muut TTK:n osakkaat olisivat kannattaneet Merkinnän täytäntöönpanoa..

## **8.9 Sisäilman laatua koskeva Myyjän erityinen vastuusitoumus**

Eräissä Rakennuksissa on havaittu ominaisuuksia, jotka ovat aiheuttaneet puutteita Rakennusten sisäilman laadussa (jäljempänä ”**Puutteet**”). Ostaja on Due Diligence - tarkastuksessaan selvittänyt Puutteita ja niiden ilmenemisen syitä ja perusteita parhaaksi katsomassaan laajuudessa.

Osapuolet ovat yhdessä laatineet Liitteen 8.9, josta ilmenevät Puutteiden johdosta Rakennuksissa tehtäväksi sovitut toimenpiteet (jäljempänä ”**Toimenpiteet**”). Myyjä vastaa Toimenpiteiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista tässä kohdassa 8.9 sovitulla tavalla. Myyjän vastuu Puutteista ja Toimenpiteiden enemmästä suorittamisesta päättyy välittömästi, kun 1) Toimenpiteet on suoritettu Liitteessä 8.9. sovitussa laajuudessa tai 2) Toimenpiteiden suorittamisen aiheuttama kustannus Myyjälle (sen sisäisen laskennan osoittamalla tavalla) on saavuttanut 90.000 euron enimmäiskustannusrajan, riippuen siitä, kumpi em. ehdoista (1) tai 2)) ensin toteutuu. Toimenpiteet tulee olla suoritettu ennen Kaupan Täytäntöönpanoa.

Myyjällä ei ole Täytäntöönpanon jälkeen mitään vastuuta millään perusteella Puutteista tai Toimenpiteiden suorittamisesta tai niiden lopputuloksesta, eikä mistään Rakennuksissa mahdollisesti ilmenevistä sisäilman laatuun liittyvistä tai vaikuttavista ominaisuuksista, seikoista taikka virheistä.

Kohdan 7.2 mukaiset Myyjän korvausvelvollisuuden rajoitukset eivät selvyuden vuoksi rajoita Myyjän tämän kohdan 8.9 mukaisia vastuusitoumuksia.

## **8.10 Varavoimakoneen ja muuntamon siirtäminen Myyjän alueelta sekä kaukolämmön mittauspiste**

Osapuolet toteavat, että Yhtiön omistama varavoimakone, tämän Kaupan yhteydessä Yhtiölle siirtyvä muuntamo, sekä sairaala-alueen kaukolämmön mittauspiste sijaitsevat Myyjän alueella. Myyjä sitoutuu siihen, että Yhtiöllä on oikeus korvauksetta pitää varavoimakonetta ja muuntamoita nykyisellä paikallaan. Ostaja sitoutuu siihen, että

Myyjän niin perustellusti ja kohtuullisesti edellyttäessä Yhtiö kustannuksellaan, viivytyksettä ja niin nopeasti, kuin kohtuullisesti katsottuna on mahdollista, siirtää varavoimakoneen ja muuntamon pois Myyjän alueelta. Myyjä sitoutuu kustannuksellaan toimittamaan tarvittavat luvat ja muun vastaavan avun poissiirtämisen mahdollistamiseksi sekä säilyttämään Yhtiön oikeuden pitää varavoimakonetta ja muuntamoita nykyisellä paikallaan kohtuullisen ajan (jollaiseksi kohtuulliseksi ajaksi on aina katsottava vähintään kuusi (6) kuukautta) myös sen jälkeen, kun Myyjä on edellyttänyt edellä mainitulla tavalla varavoimakoneen siirtämistä pois Myyjän alueelta. Ostaja vastaa siitä, että Yhtiö sitoutuu kustannuksellaan siirtämään kaukolämmön mittauspisteen viimeistään siinä yhteydessä, kun Myyjä päättää purkaa lämpökeskuksen. Tässä kohdassa sovitusta asioista tehdään tarvittaessa tarkemmat sopimukset Myyjän ja Yhtiön välillä. Ostaja sitoutuu Kaupan täytäntöönpanon jälkeen myötävaikuttamaan siihen, että Yhtiö noudattaa osaltaan edellä tässä kohdassa sovittua.

#### **8.11 Kunnossapitotöiden hallinnointi ja rakennusautomaatiojärjestelmien eriyttäminen Turun kaupungin valvomotoiminnoista**

Myyjällä on käyttöoikeus seuraaviin järjestelmiin, joilla hallinnoidaan Yhtiön omistamien rakennusten kunnossapitotöitä ja rakennusautomaatiojärjestelmien vikahälytyksiä:

Granlund Manager

Haahtela-Kehitys Oy:n Kiinteistötieto-tietojärjestelmä

Valvomo-ohjelmat

Myyjä ja Ostaja sopivat, että Yhtiö vastaa Täytäntöönpanon jälkeen ko. toimintojen järjestämisestä. Osapuolet ovat sopineet erillisellä managerointisopimuksella siitä, että Myyjä tuottaa ko. palvelut Yhtiölle toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella. Ostaja vastaa kustannuksellaan siitä, Yhtiö eriyttää Rakennukset edellä mainituista järjestelmistä siten, että järjestelmät voidaan poistaa Myyjän järjestelmistä managerointisopimuksen päättyessä. [Ostaja vastaa Myyjälle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, jotka johtuvat siitä, että Yhtiö eriyttää rakennuksensa Turun kaupungin järjestelmistä.]

Kiinteistökokonaisuuteen liittyvät tekniset asiat Osapuolet toteavat, että erityisesti Mäntymäen sairaala-alueella on edellä kohdissa 8.10 ja 8.11 tarkoitettujen lisäksi Rakennusten aikaisemmasta Myyjän sisäisestä yhteisestä omistussuhteesta johtuvia teknisiä asioita, jotka tulee sopia Myyjän, Yhtiön ja alueen vuokralaisten (eritoten Varsinais-Suomen Sairaanhoidopiiri (jäljempänä "Sairaanhoidopiiri")) keskinäisellä sopimuksella. Tällaisia avoimia asioita ovat esimerkiksi varavoimakoneen sijainti, sähkömuuntamon sijainti, vesijohto-, viemäri- sähköjohto- yms. verkosto (ns. rengasverkosto), jotka kaikki palvelevat Yhtiötä, Myyjää ja/tai Sairaanhoidopiiriä. Ennen Kauppakirjan allekirjoitusta sähkön ja veden rengasverkosto sekä kiinteistöä palvelevat johdot, kanavat ja putket ovat olleet Myyjän omistuksessa. Lisäksi Yhtiön omistama varavoimakone ja koko sairaala-alueella palveleva muuntamo sijaitsevat tällä hetkellä Myyjälle jäävällä alueella. Tällaisia, Kiinteistöjen tai Rakennusten intressipiiriin jakautumisesta johtuvia tai aiheutuvia sovittavia asioita saattaa ilmetä myös Kaupan Täytäntöönpanon jälkeen. Tällöin asioista sopimisessa noudatetaan jäljempänä kuvattuja vastuunjaon peruseriaatteita. Termillä "Järjestelmäasiat" tarkoitetaan kaikkia tässä kohdassa edellä mainittuja asioita.

Osapuolet sopivat, että kaikki tiedossa olevat Järjestelmäasiat sovitaan tarkemmin ennen Täytäntöönpanoa kirjallisilla sopimuksilla Myyjän ja Yhtiön välillä siten, että kaikkien osapuolien perustellut tarpeet tulevat tyydytettyä, eikä millekään taholle aiheudu

Järjestelmäasioiden sopimusjärjestelyistä ja siihen liittyvien palveluiden jakamisesta katkoksia minkään hyödykkeen jakelun osalta.<sup>6</sup>

## 9. YLEISET EHDOT

### 9.1 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 sähköpostiin taikka muuhun sellaiseen osoitteeseen tai sähköpostiin, joka on annettu tämän kohdan 9.1 mukaisesti. Ilmoitus tai muu tiedonanto katsotaan asianomaisen Osapuolen vastaanottamaksi (a) kolmantena (3.) Pankkipäivänä sen jälkeen, kun ensimmäisen luokan kirje postitettiin; tai (b) lähettämispäivänä, jos ilmoitus tai muu tiedonanto on lähetetty sähköpostitse edellyttäen, että lähettäjä ei vastaanottanut ilmoitusta epäonnistuneesta lähetyksestä.

Myyjälle:

[ ]

[ ]

Sähköposti: [ ]

ja tiedoksi:

Juha Sumentola

Asianajotoimisto Astrea Oy

Kauppiaskatu 5

20100 Turku

Sähköposti: juha.sumentola@astrea.fi

Ostajalle ja Hemsölle:

Hemsö Fastighets AB

[ ]

Sähköposti:

ja tiedoksi:

Mathias Lindqvist

Avance Asianajotoimisto Oy

Mannerheimintie 20 A

00100 Helsinki

Sähköposti: mathias.lindqvist@avanceattorneys.com

### 9.2 Koko sopimus

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

---

<sup>6</sup> Määriteltävä tarkemmin. Tarvittavasta Järjestelmäasioiden siirtymäajasta sovittava.

### **9.3 Tulkinta**

- (a) Tämän Kauppakirjan otsikot eivät vaikuta Kauppakirjan sisältöön eikä tulkintaan.
- (b) 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.
- (c) Mikäli Kauppakirjan ja sen liitteiden välillä on eroavuuksia, sovelletaan Kauppakirjaa.

### **9.4 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.

### **9.5 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.

### **9.6 Kauppakirjan osittainen pätemättömyys tai mitättömyys**

Mikäli tämä Kauppakirja tai tällä Kauppakirjalla toteutettava järjestely katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Kauppakirja muilta osiltaan 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.

### **9.7 Siirtokielto**

Tätä Kauppakirjaa eikä mitään siihen perustuvaa oikeutta tai veloitetta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen nimenomaista kirjallista suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus pantata tähän Kauppakirjaan perustuvat mahdolliset saatavat kauppaa rahoittavalle pankille.

### **9.8 Varainsiirtovero**

Osakkeiden kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

### **9.9 Viivästyskorko**

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

### **9.10 Kulut**

Ostaja ja Myyjä vastaavat tahoillaan tähän Kauppakirjaan liittyvistä omista kuluistaan.

### **9.11 Sovellettava laki**

Tähän Kauppakirjaan ja sen liitteisiin sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta lainvalintasääntöjä. Edellä mainitusta riippumatta tähän Kauppakirjaan ei miltään osin sovelleta kauppalakia (355/1987, muutoksineen) eikä myöskään miltään osin kansainvälisen kauppalain (Convention on Contracts for the International Sale of Goods) (CISG) säännöksiä riippumatta siitä ovatko sen ehdot ratifioitu Suomessa sovellettaviksi vai ei.

### **9.12 Erimielisyydet**

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

### **9.13 Sopimuskappaleet**

Tätä Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

## TURUN KAUPUNKI

---

## HEMSÖ STORÅKER FINLAND OY

---

### **HEMSÖ FASTIGHETS AB:N OMAVELKAINEN TAKAUS / HEMSÖ FASTIGHETS AB'S GUARANTEE AS FOR OWN DEBT**

Annamme Turun Kaupungin hyväksi ehdottoman ja peruuttamattoman sitoumuksen vastata kuin omasta velastamme (omavelkainen takaus) kaikkien yllä olevaan Kauppakirjaan perustuvien Ostajan maksu- ja muiden velvoitteiden (kuten mm. mahdollisten korkojen ja liitännäiskustannusten sekä korvaus- yms. velvoitteiden) täyttämistä. Turun Kaupunki saa tämän omavelkaisen takauksen perusteella vaatia meiltä suoritusta, kun Kauppakirjaan perustuva velvoite on erääntynyt. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä takaus on annettu myös Kauppakirjaan perustuvien muiden, kuin taloudellisten velvoitteiden täyttämistä. Sitoudumme täyttämään kaikki velvoitteet niiden alkuperäisessä, Kauppakirjassa sovitussa muodossaan siten, kuin Ostajan itsensä olisi ne tullut täyttää. Näin ollen sitoudumme myös toteuttamaan Kauppakirjan mukaisen kaupan, mikäli Ostaja Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen ja kaupan edellytysten täytyttyä jättää kaupan toteuttamatta.

Sikäli ja siltä osin kuin pakottavasta Suomen lainsäädännöstä ei muuta johdu, sitoudumme olemaan vetoamatta takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999, Takauslaki) mukaisiin takaajan oikeuksiin, kuten esimerkiksi tiedonsaantioikeuteen, kuittausoikeuteen, oikeuteen eräännyttää velka ennenaikaisesti, oikeuteen nostaa kanne ennen velan suorittamista sekä kaikkiin muihinkin Takauslain mukaisiin takaajan oikeuksiin, jotka eivät ole pakottavaa lainsäädäntöä. Hyväksymme myös sen, ettei Kauppakirjan ehtojen muuttaminen vaadi erillistä suostumustamme sekä sen, ettei tätä takausta missään olosuhteissa sovitella.

Tähän takaukseen sovelletaan Kauppakirjan kohtia 9.11 ja 9.12 eli sovellettava laki ja oikeuspaikka määräytyvät Kauppakirjan kyseisten ehtojen mukaisesti.

Hyväksymme ja sitoudumme Kauppakirjan kohtaan 9.1 koskien ilmoitusten toimittamista, eli ilmoitusten ja tiedonantojen toimittamiseen sovelletaan kyseistä Kauppakirjan kohtaa Takauslain 35 §:n sijaan. Näin ollen kaikki Ostajalle toimitetut ilmoitukset ja tiedonannot (kuten mm. mahdolliset eräännyttämistoimet) katsotaan toimitetuiksi myös meille. Emme edellytä myöskään Takauslaissa erikseen takaajalle säädettyjen ilmoitusten ja tiedonantojen toimittamista, eikä Myyjän tämän takauksen mukaisten oikeuksien toteuttaminen siten ole riippuvainen tällaisista.

Tämä omavelkainen takaus on laadittu suomeksi ja käännetty englanniksi. Mikäli kieliversioiden välillä ilmenee ristiriitaisuuksia, annetaan suomenkieliselle versiolle tulkintaetuisia.



*We hereby irrevocable and unconditionally guarantee, as for our own debt, to the City of Turku, the due and punctual performance of any and all of the buyer's payments and other obligations (including but not limited to interests, costs and expenditures, liability for compensation as well as other obligations) under the above sale and purchase agreement. Based on this guarantee the City of Turku may demand performance from us when the obligations under the sale and purchase agreement have become due. For the avoidance of doubt, this guarantee secures also other than financial obligations under the above sale and purchase agreement. We hereby commit to fulfill all obligations in the form agreed in the sale and purchase agreement and as the buyer itself would have been obligated to fulfill them. Consequently, we undertake to close the sale and purchase as agreed in the sale and purchase agreement, in case the buyer, after signing of the agreement and realization of the preconditions agreed in the agreement, fails to close the sale and purchase.*

*Insofar as permitted by mandatory Finnish laws, we hereby waive all our rights under the Finnish Act on Guarantees and Third Party Pledges (361/1999, Guarantee Act), including but not limited to right to information, right of sett-off, right to premature payment, right to bring an action against the debtor before the performance of the obligation as well as all other rights which are not peremptory as set out in the Guarantee Act. In addition, we hereby waive our right to give a separate consent when amending the terms of the sale and purchase agreement and accept that this guarantee will not be adjusted under any circumstances.*

*Sections 9.11 and 9.12 of the sale and purchase agreement shall be applied to this guarantee, i.e. the applicable law and place of jurisdiction are determined in accordance with the aforementioned Sections of the sale and purchase agreement.*

*We accept and confirm our adherence to Section 9.1 of the above sale and purchase agreement regarding delivery of notices, i.e. the aforementioned Section shall be applied to delivery of notices and announcements instead of Section 35 of the Guarantee Act. Accordingly, all notices and announcements (such as measures for the calling in of debts) made to the buyer shall be deemed as simultaneously delivered to us. Furthermore, we hereby waive our right to the notices and announcements which shall be made to the guarantor as provided in the Guarantee Act and the execution of the seller's rights as stated in this guarantee is not dependent on such notices and announcements.*

*This guarantee as for own debt has been drafted in Finnish and translated into English. In the event of discrepancies between the two language versions, the Finnish language version shall prevail.*

**HEMSÖ FASTIGHETS AB**

---