

KONSULTOINTISOPIMUS

Tämä konsultointisopimus ("Sopimus") on tehty 27. päivänä syyskuuta 2021 seuraavien osapuolten välillä:

1 Osapuolet

1. Turun Asuntomeklarit Oy LKV, Pauli Lappalainen

Y-tunnus: 1650169-4, puh: 0400 536 678

Osoite: Århusinkatu 3 A 39, 20320 Turku

(jäljempänä "Konsultti")

2. Kiinteistö Navigare Oy (y-tunnus 2345437-1)

406 osaketta, osuus 23,47/100

3. Petty-Pet/ Kimmo Laaksonen (y-tunnus 1317184-5)

100 osaketta, osuus 5,78/100

4. Daskala Oy (y-tunnus 1003393-0)

811 osaketta, osuus 46,88/100

5. Suikkilan Lämpö Oy (y-tunnus 0143382-8)

138 osaketta, osuus 7,98/100

6. Turun kaupunki (y-tunnus 0204819-8)

275 osaketta, osuus 15,90/100

c/o Suikkilan Kauppakeskus Oy

Kustavintie 4, 20320 Turku

(osapuolet 2. – 6. jäljempänä yhdessä "Toimeksiantajat")

Konsultti ja Toimeksiantajat jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja jokainen erikseen "Osapuoli".

2 Toimeksiannon tausta ja määrittely:

Konsultti sitoutuu toimeksiantajien valtuuttamana yksinoikeudella tämän Sopimuksen allekirjoituksin hoitamaan kauppajärjestelyitä Toimeksiantajille Suikkilan Kauppakeskus Oy:n (Y-tunnus: 0141593-7, "Yhtiö") osakkeiden 1–1.730 ("Osakkeet") myymiseksi, jotka muodostavat Yhtiön koko osakekannan. Toimeksiantajien tavoitteena on allekirjoittaa esisopimus, jonka mukaisesti kiinteistökehittäjäkumppani "Ostaja" ostaa Yhtiön koko osakekannan esisopimuksessa määriteltyjen ennakkoehtojen täytyttyä ("Esisopimus").

Ostajan tarkoituksena on hakea Yhtiön omistamalle kiinteistölle asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa vapaarahoitteisen uudisasuntotuotannon toteuttamisen kiinteistön alueelle ja asemakaavamuutoksen tullessa voimaan Esisopimuksessa sovitun mukaisena, ostaa Yhtiön osakekanta Osakkeiden nykyisiltä omistajilta ("Kiinteistökehitysprojekti").

3 Toimeksiannon tavoitteet:

Konsultti pyrkii toimillaan mahdollistamaan Toimeksiantajille allekirjoitettavan Esisopimuksen, toimeksiannon kohteena olevan Yhtiön koko osakekanta koskevassa kaupassa.

4 Palkkio:

Toimeksiantajat maksavat kukin erikseen Konsultille tämän Sopimuksen mukaisista konsultointipalveluista palkkion, jonka määrä on yhteensä 3 % + alv. 24 % **liitteenä 2** olevan ansaintalaskelman mukaisesta Toimeksiantajien Kiinteistökehitysprojektin omistusosuuksien mukaisesta kokonaisansainnasta ("**Palkkio**").

Konsultille ei makseta edellä mainitun Palkkion lisäksi muita korvauksia tai korvata muita korvattavia kuluja.

Toimeksiantajat maksavat Konsultille Palkkion seuraavasti:

- (i) Palkkion 1. erä, yhteensä 80 % liitteenä olevan ansaintalaskelman mukaisesti (6.223.740,00 € x 3,72 % x 0,8 = 185.218,50 € sis. alv. 24 %), maksetaan Konsultille Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli Ostaja ei ole **Liitteenä 1** olevan Esisopimuksen kohdan 6 ehtojen mukaisesti allekirjoittanut sopimuksia Suikkilan Lämpö Oy:n ja Telian kanssa ennen Esisopimuksen allekirjoitusta, maksetaan Palkkion 1. erä Konsultille kuitenkin vasta sen jälkeen, kun kyseiset sopimukset on allekirjoitettu ja Ostajan Suikkilan Kauppakeskus Oy:n Osakkeiden nykyisille omistajille maksama käsiraha vapautetaan Esisopimuksen kohdan 6 mukaisesti;
- (ii) Palkkion 2. erä lopullisesta Palkkiosta (ko. Palkkion määrä määräytyy asemakaavamuutoksen lainvoimaisuuden mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta = ansainta yhteensä), vähennettynä Palkkion 1. maksuerällä (185.218,50 €), maksetaan Konsultille, kun Ostajan ja Suikkilan Kauppakeskus Oy:n nykyisten osakkeenomistajien välinen lopullinen Osakkeiden kauppa on pantu täytäntöön, Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt Ostajalle ja Ostaja on maksanut Osakkeiden lopullisen kauppahinnan Suikkilan Kauppakeskus Oy:n Osakkeiden nykyisille omistajille.

Palkkio maksetaan Konsultin tilille FI39 5710 8320 0480 70 (OKOYFIHH). Viivästyskorko 7,0 % p.a.

Mikäli Esisopimusta ei allekirjoiteta, ei Konsultti ole oikeutettu tässä kohdassa tarkoitettuun Palkkioon. Mikäli asemakaavamuutos ei toteudu eikä Toimeksiantajat siten toteuta lopullista Osakkeiden kauppaa, tai mikäli Esisopimuksen muut ehdot jäävät täyttymättä, Konsultti ei ole oikeutettu kohdan 4(ii) mukaiseen Palkkion 2. erään. Kohdan 4 (i) mukaisesti maksettu Palkkion 1. erä jää kokonaisuudessaan Konsultille, eikä siihen kohdistu palautusvelvoitetta.

5 Sopimuksen voimassaolo:

Tämä Sopimus astuu voimaan Osapuolten allekirjoituksin ja on voimassa siihen saakka, kunnes Kiinteistökehitysprojektin asemakaavamuutos on lainvoimainen ja Palkkion viimeinen erä on maksettu Konsultille kohdan 4(ii) mukaisesti. Mikäli Toimeksiantajat eivät toteuta tämän Sopimuksen liitteenä olevan Esisopimuksen mukaista lopullista Osakkeiden kauppaa tilanteessa, kun Esisopimuksen ehdot ovat täyttyneet, ja tämä Toimeksiantajien menettely on Esisopimuksen vastaista, jatkuu tämän Sopimuksen voimassaolo Palkkion määräytymisehtoineen, kunnes Sopimuksen kohteena olevista Osakkeista on allekirjoitettu sitova esisopimus tai kauppakirja kehittäjäkumppanin kanssa, sekä Palkkio on kokonaisuudessaan maksettu Konsultille. Mikäli Osakkeiden lopullinen kauppa jää toteutumatta siitä syystä, että asemakaavamuutos tai esisopimuksen muut ehdot eivät toteudu, sovelletaan edellä tässä Sopimuksessa sovittua ja Osapuolet toteavat tämän Sopimuksen päättyneen.

6 Muut ehdot:

Konsultti sitoutuu pitämään tämän Sopimuksen perusteella saamansa tiedot salassa.

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

7 Allekirjoitukset ja päiväys:

Tätä Sopimusta on laadittu kuusi (6) saman sanaista kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuolelle.

Turussa 27. päivänä syyskuuta 2021

Turun Asuntomeklarit Oy LKV

Pauli Lappalainen, toimitusjohtaja
laillistettu kiinteistönvälittäjä, LKV, YKV

KIINTEISTÖ NAVIGARE OY

Kalevi Mäkinen
hallituksen jäsen

DASKALA OY

Kimmo Laaksonen
hallituksen jäsen

TURUN KAUPUNKI

Leevi Luoto
tilapalvelujohtaja

PETTY-PET

Kimmo Laaksonen
yksityinen elinkeinonharjoittaja

SUIKKILAN LÄMPÖ OY

Heikki Heikkilä
toimitusjohtaja

8 Liitteet:

Liite 1. Suikkilan Kauppakeskus Oy:n osakekannan kauppaa koskeva esisopimus 27.9.2021

Liite 2. Suikkilan Kauppakeskus Oy:n kiinteistökehitysprojektin ansaintalaskelma 27.9.2021