

## **OSAKKEIDEN KAUPPAKIRJA**

**Hollolan kunnan myyjänä**

**ja**

**Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy:n ostajana**

**välillä**

**koskien Kiinteistöosaakeyhtiö Hollolan Terveystie 2 -nimisen osakeyhtiön kaikkia osakkeita**

**[1.4.2026]**

**Avance**

## SISÄLLYSLUETTELO

|           |                                                                                    |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>OSAKKEIDEN KAUPPA .....</b>                                                     | <b>1</b>  |
| 1.1       | Kaupan kohde .....                                                                 | 1         |
| 1.2       | Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen .....                                     | 1         |
| <b>2.</b> | <b>KAUPPAHINTA, KAUPPAHINNAN MAKSU JA KAUPPAHINNAN TARKISTAMINEN .....</b>         | <b>1</b>  |
| 2.1       | Kauppahinta .....                                                                  | 1         |
| 2.2       | Kauppahinnan maksu .....                                                           | 2         |
| 2.3       | Kauppahinnan tarkistaminen .....                                                   | 2         |
| <b>3.</b> | <b>TÄYTÄNTÖÖNPANO .....</b>                                                        | <b>3</b>  |
| 3.1       | Täytäntöönpanon aika ja paikka .....                                               | 3         |
| 3.2       | Toimenpiteet Täytäntöönpanossa .....                                               | 3         |
| <b>4.</b> | <b>MYYJÄN VAKUUTUKSET .....</b>                                                    | <b>4</b>  |
| 4.1       | Yleistä .....                                                                      | 4         |
| 4.2       | Yhtiö, Osakkeet, Myyjän toimivalta ja valtuudet .....                              | 4         |
| 4.3       | Ei vaatimuksia Yhtiötä kohtaan .....                                               | 5         |
| 4.4       | Kirjanpito .....                                                                   | 5         |
| 4.5       | Kiinteistö .....                                                                   | 5         |
| 4.6       | Vuokrasopimukset .....                                                             | 6         |
| 4.7       | Sopimukset .....                                                                   | 6         |
| 4.8       | Työntekijät .....                                                                  | 6         |
| 4.9       | Ympäristöasiat .....                                                               | 6         |
| 4.10      | Verot .....                                                                        | 7         |
| 4.11      | Oikeudenkäynnit ym. viranomaismenettelyt; lakien ja määräysten noudattaminen ..... | 7         |
| 4.12      | Tietoaineisto .....                                                                | 8         |
| <b>5.</b> | <b>OSTAJAN VAKUUTUKSET .....</b>                                                   | <b>8</b>  |
| 5.1       | Toimivalta .....                                                                   | 8         |
| 5.2       | Ammattimainen Ostaja .....                                                         | 8         |
| 5.3       | Maksukyky .....                                                                    | 8         |
| 5.4       | Kansainväliset pakotteet .....                                                     | 8         |
| 5.5       | Ei tietoa Myyjän rikkomuksista .....                                               | 9         |
| <b>6.</b> | <b>ERITYISET SITOUMUKSET .....</b>                                                 | <b>9</b>  |
| 6.1       | Myyjän erityiset vastuusitoumukset .....                                           | 9         |
| 6.2       | Vastuuvapaus hallituksen jäsenille .....                                           | 10        |
| <b>7.</b> | <b>OIKEUSSUOJAKEINOT JA MYYJÄN VASTUUNRAJOITUS .....</b>                           | <b>10</b> |
| 7.2       | Kolmannen vaatimukset .....                                                        | 12        |
| 7.3       | Ostajan korvausvelvollisuus .....                                                  | 13        |

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8.</b> | <b>MUUT EHDOT .....</b>                                     | <b>13</b> |
| 8.1       | Ilmoitukset .....                                           | 13        |
| 8.2       | Salassapito .....                                           | 14        |
| 8.3       | Muutokset ja sopimussiirrot .....                           | 14        |
| 8.4       | Tulkinta .....                                              | 14        |
| 8.5       | Oikeuksien käyttämättä jättäminen .....                     | 14        |
| 8.6       | Kauppakirjan osittainen pätemättömyys tai mitättömyys ..... | 14        |
| 8.7       | Varainsiirtovero ja muut kulut .....                        | 15        |
| 8.8       | Sovellettava laki ja riidanratkaisu .....                   | 15        |
| 8.9       | Sopimuskappaleet .....                                      | 15        |

## LIITTEET

**Liite 1.2(b)** Yhtiön suostumus osakkeiden luovutukselle

**Liite 2.1(a)** Kauppahintalaskelma

**Liite 3.2(h)** Selvitys kiinteistöinvestoinneista

**Liite 4.1(a)** Tietoaaineisto

**Liite 4.2(a)** Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys

**Liite 4.5(a)** Lainhuutotodistus

**Liite 4.5(b)(i)** Rasitustodistus

**Liite 4.5(b)(ii)** Kiinteistörekisteriote

**Liite 4.6(a)** Vuokrasopimukset

**Liite 4.7(a)** Sopimukset

**Liite 4.10(g)** Apporttisopimus

**Liite** Virhe. Tutkimusraportit painumasta ja lattiapinnan kupruilusta

Viitteen

lähdettä ei *julkisuuslaki 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukainen salassapitoperuste*  
löytynyt.

**Liite** Virhe. Virheet ja puutteet

Viitteen

lähdettä ei  
löytynyt.

*julkisuuslaki 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukainen salassapitoperuste*

## OSAKKEIDEN KAUPPAKIRJA

**TÄMÄ OSAKKEIDEN KAUPPAKIRJA** ("Kauppakirja") on allekirjoitettu [1.4.2026] ("Täytäntöönpanopäivä"), seuraavien osapuolten välillä:

1. **Hollolan kunta**, y-tunnus 0146248-5 ("Myyjä"); ja
2. **Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy**, Y-tunnus 2601763-6 ("Ostaja"),

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä myös "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

### JOHDANTO

- A. Myyjä omistaa 4.027 kappaletta Kiinteistöosaakeyhtiö Hollolan Terveystie 2 -nimisen osakeyhtiön (Y-tunnus 3562319-5) ("**Yhtiö**") osakkeita, muodostaen Yhtiön koko osakekannan ("**Osakkeet**").
- B. Yhtiö omistaa Hollolassa osoitteessa Terveystie 2, Hollola, sijaitsevan määräalan kiinteistöstä kiinteistötunnuksella 98-455-15-67, jota koskien on vireillä lohkominen ("**Lohkominen**"), jossa määräalasta muodostetaan asemakaavan mukainen tontti 6 korttelissa 221, sekä määräalalla sijaitsevat, Hollolan sote-keskuksen toimintaan tarkoitetut rakennukset ja rakennelmat ainesosineen ja tarpeistoineen (yhdessä "**Rakennukset**") (määräala ja Rakennukset yhdessä jäljempänä "**Kiinteistö**").
- C. Ostaja haluaa ostaa Osakkeet ja Myyjä haluaa myydä Osakkeet Ostajalle tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin.

**TÄMÄN JOHDOSTA**, Osapuolet sopivat täten seuraavasti:

### 1. OSAKKEIDEN KAUPPA

#### 1.1 Kaupan kohde

Tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin Myyjä myy ja Ostaja ostaa Osakkeet Kauppahinnan maksua vastaan.

#### 1.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

- (a) Kaikista vakuus-, omistuksenpidätys- ja muista kolmansien oikeuksista vapaa omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyy Myyjältä Ostajalle Täytäntöönpanon yhteydessä alla määritellyn Arviodun Kauppahinnan täyttää maksua ja kohdan 3.2 mukaan Täytäntöönpanossa toteutettavien toimenpiteiden toteutusta vastaan.
- (b) Yhtiön hallitus on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoitusta tehnyt **liitteenä 1.2(b)** olevan päätöksen, jossa Yhtiön hallitus on antanut Yhtiön yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaisen suostumuksensa tämän Kauppakirjan mukaiselle Osakkeiden luovutukselle Myyjältä Ostajalle.

### 2. KAUPPAHINTA, KAUPPAHINNAN MAKSU JA KAUPPAHINNAN TARKISTAMINEN

#### 2.1 Kauppahinta

- (a) Osakkeiden kauppahinta on 13.600.000 euroa ("**Velaton Kauppahinta**") *lisättynä* Yhtiön vaihtuvien vastaavien määrällä per 31.3.2026 ("**Välitilinpäätöspäivä**") ja *vähennettynä*

Yhtiön vieraan pääoman määrällä per Välitilinpäätöspäivä, kumpikin **liitteen 2.1(a)** sisältämien tase-erien mukaisesti määriteltynä ("**Kauppahinta**").

- (b) Myyjän tekemä paras arvio Kauppahinnasta ("**Arvioitu Kauppahinta**") on [●] euroa. Laskelma Arvioidusta Kauppahinnasta sisältyy **liitteeseen 2.1(a)**.
- (c) Arvioitua Kauppahintaa tarkistetaan Tarkistusmäärällä kohdan 2.3 mukaisesti.

## 2.2 Kauppahinnan maksu

Ostaja maksaa Arvioidun Kauppahinnan kokonaisuudessaan Täytäntöönpanon yhteydessä Myyjän pankkitilille FI50 5611 1610 0000 26 (OP, OKOYFIHH).

## 2.3 Kauppahinnan tarkistaminen

- (a) Myyjä toimittaa Ostajalle viimeistään kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Täytäntöönpanopäivästä (i) Yhtiön kirjanpitoperiaatteiden ja kirjanpitolain sekä kirjanpitoasetuksen mukaisesti laaditun välitilinpäätöksen 1.1.2026 ja Välitilinpäätöspäivän väliseltä ajanjaksolta, (ii) mainittua välitilinpäätöstä koskevan ISRE 2400 -standardin mukaisen tarkastuskertomuksen, ja (iii) **liitteen 2.1(a)** mukaisesti laaditun laskelman lopullisesta Kauppahinnasta ("**Kauppahintalaskelma**") sekä Kauppahintalaskelman mukaisesti määritetyn Kauppahinnan ja Arvioidun Kauppahinnan välisestä erotuksesta ("**Tarkistusmäärä**"). Sellaiset Yhtiön saatavat, joita ei ole maksettu Yhtiölle kolmenkymmenen (30) päivän sisällä niiden eräpäivästä, kirjataan yllä mainitussa välitilinpäätöksessä ja Kauppahintalaskelmassa arvoon 0 euroa.
- (b) Ostajan tulee ilmoittaa kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Kauppahintalaskelman toimittamisesta, mikäli tämä ei hyväksy Kauppahintalaskelmaa, sekä toimittaa oma laskemansa Kauppahinnasta sekä Tarkistusmäärästä. Mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen Kauppahinnan määrästä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on toimittanut ilmoituksensa siitä, että tämä ei hyväksy Kauppahintalaskelmaa, kumpikin Osapuoli voi antaa Kauppahinnan määrittämisen tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy:n ("**Riippumaton Tilintarkastaja**") tehtäväksi. Kummallakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus toimittaa Riippumattomalle Tilintarkastajalle haluamansa ja Riippumattoman Tilintarkastajan pyytämät tiedot ja asiakirjat ratkaisun perusteeksi. Riippumattoman Tilintarkastajan on annettava ratkaisu Kauppahinnasta ainoastaan Osapuolten sille toimittamien tietojen perusteella, Osapuolten välisen Kauppahintaa koskevan erimielisyyden rajoissa ja viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun erimielisyys annettiin Riippumattoman Tilintarkastajan ratkaistavaksi.
- (c) Riippumattoman Tilintarkastajan ratkaisu Kauppahinnasta on lopullinen ja Osapuolia sitova, pois lukien ilmeiset ja olennaiset virheet. Myyjä vastaa Riippumattoman Tilintarkastajan palkkiosta siinä suhteessa, kuin Riippumaton Tilintarkastaja ei ole hyväksynyt Myyjän vaatimia muutoksia Tarkistusmäärään, ja Ostaja siinä suhteessa, kuin Riippumaton Tilintarkastaja on hyväksynyt Myyjän vaatimat muutokset Tarkistusmäärään.
- (d) Mikäli Kauppahinta on suurempi kuin Arvioitu Kauppahinta, Ostaja suorittaa Myyjälle erotuksen, ja mikäli Kauppahinta on pienempi kuin Arvioitu Kauppahinta, Myyjä suorittaa Ostajalle erotuksen, kummassakin tapauksessa kymmenen (10) arkipäivän kuluessa siitä, kun Kauppahinta on määritetty Osapuolia sitovasti.

- (e) Mikäli Kauppahinnan tarkistuksen johdosta mahdollisesti tehtävä suoritus viivästyy edellä sovitusta, suoritusvelvollinen Osapuoli on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa.
- (f) Riippumatta Kauppahinnan tarkistuksesta yllä tässä kohdassa todetun mukaisesti, mikäli Yhtiön vaihtuvien vastaavien määrä vähentyy tai vieraan pääoman määrä kasvaa Válitilinpáátöspáiván ja Täytántöönpanon välisenä aikana ja edellyttäen, että muutosta ei ole huomioitu täysimääráisesti Kauppahintalaskelmassa, Myyjä sitoutuu korvaamaan Ostajalle määrän, joka vastaa Válitilinpáátöspáiván ja Täytántöönpanon välillä tapahtuneita nettovähennyksiä Yhtiön vaihtuviin vastaaviin ja nettolisäyksiä Yhtiön vieraaseen pääomaan.

### 3. TÄYTÄNTÖÖNPANO

#### 3.1 Täytántöönpanon aika ja paikka

Tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan täytántöönpano ("**Täytántöönpano**") tapahtui samanaikaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa [**paikka**].

#### 3.2 Toimenpiteet Täytántöönpanossa

Täytántöönpanossa Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet:

- (a) Osapuolet allekirjoittivat tämän Kauppakirjan;
- (b) Ostaja maksoi Arvioidun Kauppahinnan Myyjän osoittamalle tilille kohdan 2.2 mukaisesti;
- (c) Myyjä toimitti Ostajalle vuokranantajan alkuperäiskappaleet Vuokrasopimuksista;
- (d) Myyjä toimitti Ostajalle Yhtiön hallituksen varsinaisten jäsenten erokirjeet, joissa eroavat jäsenet vahvistivat, ettei heillä ole mitään vaatimuksia Yhtiötä kohtaan;
- (e) Myyjä toimitti Ostajalle (i) Yhtiön kirjanpitoperiaatteiden ja kirjanpitolain sekä kirjanpitoasetuksen mukaisesti laaditun tilinpäätöksen 4.9.2025 ja 31.12.2025 väliseltä tilikaudelta ja (ii) mainitun tilinpäätöksen hyväksymistä koskevan osakkeenomistajan päätöksen;
- (f) Myyjä toimitti Ostajalle kaikki Verohallinnolle toimitetut veroilmoitukset, jotka Yhtiö on velvollinen toimittamaan koskien verovuotta 2025;
- (g) Ostaja teki Yhtiötä koskevan osakkeenomistajan päätöksen, jossa Yhtiölle nimitetään uudet hallituksen jäsenet eroavien tilalle; ja
- (h) Myyjä toimitti Ostajalle **Liitteenä 3.2(h)** olevan arvonlisäverolain 209 k ja 209 l kohtien mukaisen selvityksen.

Kaikki Täytántöönpanon yhteydessä toteutetut toimet katsotaan toteutetuiksi samanaikaisina ja osana yhtä ja samaa oikeustoimea. Toimenpiteiden tultua suoritetuksi, Osakkeiden omistusoikeus siirtyi Myyjältä Ostajalle.

## 4. MYYJÄN VAKUUTUKSET

### 4.1 Yleistä

- (a) Ennen Kauppakirjan allekirjoittamista Ostajalle on annettu mahdollisuus suorittaa ja Ostaja on tarvittavalla huolellisuudella suorittanut Yhtiötä ja Kiinteistöä koskevan due diligence -tarkastuksen. Ostaja on saanut Myyjältä käyttöönsä **liitteessä 4.1(a)** luetellut tiedot ja aineistot ("**Tietoaineisto**"). Due diligence -tarkastus rajoittaa Myyjän Vakuutuksia siten, että Myyjän ei katsota rikkovan Vakuutuksia, pois lukien Rajoittamattomat Vakuutukset, siltä osin kuin seikka tai tapahtuma on riittävästi ilmaistu Tietoaineistossa siten, että Ostaja on tavanomaista huolellisuutta noudattaen voinut kohtuudella ymmärtää seikan tai tapahtuman muodostavan Vakuutusten rikkomuksen tekemättä päätelmiä toisiinsa liittymättömistä asiakirjoista.
- (b) Yllä oleva huomioden, Myyjä vakuuttaa ja vastaa täten Ostajalle, että seuraavat vakuutukset ("**Vakuutukset**") ovat Täytäntöönpanopäivänä (ellei alla nimenomaisesti mainita muuta ajankohtaa) todenmukaiset ja oikein, eivätkä ne ole harhaanjohtavia:

### 4.2 Yhtiö, Osakkeet, Myyjän toimivalta ja valtuudet

- (a) Yhtiö on Suomen lainsäädännön mukaan asianmukaisesti perustettu ja olemassa oleva yhtiö, ja sillä on täysi oikeus harjoittaa liiketoimintaansa niin kuin sitä tällä hetkellä harjoitetaan. **Liitteenä 4.2(a)** on ajan tasalla oleva Yhtiötä koskeva kaupparekisteriote ja ajan tasalla oleva Yhtiön yhtiöjärjestys.
- (b) 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.
- (c) Osakkeet on laillisesti liikkeeseen laskettu, maksettu ja rekisteröity, eikä Osakkeisiin kohdistu mitään vakuus-, omistuksenpidätys- ja muita kolmansien oikeuksia. Osakkeet edustavat Yhtiön koko osakekantaa. Yhtiö ei ole antanut osakkeitaan koskevia osakekirjoja, väliaikaistodistuksia tai muita instrumentteja, jotka oikeuttaisivat tai jotka voitaisiin vaihtaa Yhtiön osakkeisiin.
- (d) Yhtiö ei ole päättänyt (sisältäen myös päätökset hallituksen valtuuttamisesta päättämään seuraavista) osakeannista tai laskenut liikkeeseen tai tehnyt päätöstä optio-oikeuksien, vaihtovelkakirjalainojen tai muiden sellaisten instrumenttien tai erityisten oikeuksien liikkeeseen laskemisesta tai antamisesta, jotka voitaisiin muuttaa osakkeiksi, tai muuta sopimusta tai järjestelyä, jotka oikeuttaisivat Yhtiön osakkeisiin, osakkeisiin oikeuttaviin instrumentteihin tai erityisiin oikeuksiin.
- (e) Yhtiö ei ole maksukyvytön eikä ole ryhtynyt mihinkään järjestelyyn sen velkojen 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.
- (f) Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Osakkeisiin. Myyjällä on tarvittava toimivalta sekä täydet valtuudet solmia tämä Kauppakirja sekä toimeenpanna tämän Kauppakirjan mukaiset toimet.

#### 4.3 Ei vaatimuksia Yhtiötä kohtaan

Myyjällä ei ole mitään vaatimuksia Yhtiötä kohtaan Täytäntöönpanopäivää edeltävältä ajanjaksolta (mukaan lukien Täytäntöönpanopäivä). Yhtiö ei ole antanut takauksia tai vakuuksia Myyjän tai Myyjän lähipiiriin hyväksi, eikä muutoin sitoutunut mihinkään velvoitteisiin Myyjän tai Myyjän lähipiiriin hyväksi.

#### 4.4 Kirjanpito

Yhtiön kirjanpito on suoritettu soveltuvan kirjanpitolainsäädännön ja hyvän kirjanpitotavan mukaisesti ja se on ajan tasalla. Yhtiön kirjanpitoperiaatteet eivät ole oleellisesti muuttuneet tilikauden 4.9.2025—31.12.2025 aikana tai sen jälkeen lukuun ottamatta mahdollisia suoraan lainsäädännönsistä johtuvia muutoksia.

#### 4.5 Kiinteistö

- (a) Yhtiö on Kiinteistön laillinen omistaja. **Liitteenä 4.5(a)** olevan lainhuutotodistuksen tiedot ovat ajantasaiset, pois lukien Yhtiön vireillä olevaa lainhuutohakemusta ja Lohkomista koskien.
- (b) **Liitteenä 4.5(b)(i)** on ajan tasalla oleva Kiinteistöä koskeva rasisitustodistus ja **liitteenä 4.5(b)(ii)** on ajan tasalla (pois lukien Lohkomista koskien) oleva Kiinteistöä koskeva kiinteistörekisteriote. Kiinteistöön ei kohdistu minkäänlaisia muita kiinteistörasitteita, rakennusrasitteita, velkarasitteita, kiinnityksiä tai muita kolmansien oikeuksia, kuin mitä **liitteistä 4.5(b)(i)** ja **4.5(b)(ii)** ilmenee. Kaikki edellä mainitut velkarasitteet ja kiinnitykset vapautuvat Yhtiölle Täytäntöönpanon yhteydessä.
- (c) Kiinteistöstä tai sen osasta ei ole sellaisia toimivaltaisten viranomaisten antamia kirjallisia ilmoituksia, päätöksiä, valituksia tai vaatimuksia, jotka rajoittaisivat Kiinteistön nykyistä käyttöä, eikä tällaisia ole Myyjän tiedon mukaan myöskään vireillä tai uhkaamassa.
- (d) Kiinteistö on soveltuvien kaavamääräysten, Yhtiön rakennuslupien ja viranomaismääräysten mukainen. Kaikki kaavavelvoitteet, mukaan lukien autopaikka- ja väestönsuojavelvoitteet, on asianmukaisesti täytetty.
- (e) Rakennuksilla on kaikki vaadittavat luvat, sisältäen muun muassa rakennusluvut ja kaikki loppukatselmuspöytäkirjat ja kaikki pakollisten lakien, määräysten ja viranomaispäätösten vaatimat esimerkiksi terveyteen ja turvallisuuteen, ilmanvaihtoon, paloturvallisuuteen ja sähköön liittyvät tarkastukset Kiinteistöön kuuluvien rakennusten osalta on asianmukaisesti tehty. Katselmusten ja tarkastusten pohjalta tehdyt huomiot on asianmukaisesti kuvattu Ostajalle annetussa Tietoaaineistossa ja niissä edellytetyt toimenpiteet on kaikilta osin asianmukaisesti hoidettu.
- (f) Kiinteistö on Vuokrasopimusten edellyttämässä kunnossa ja täyttää Vuokrasopimusten ehdot (mukaan lukien Vuokrasopimuksissa edellytetyt pinta-alat ja autopaikat). Kaikki rakentamisvaiheeseen ja Rakennusten käyttöön liittyvät vuokranantajan velvoitteet on asianmukaisesti täytetty.
- (g) Kiinteistölle on laadittu lakien ja asetusten edellyttämät energiatodistukset sekä pelastussuunnitelmat, jotka ilmenevät Tietoaaineistosta.
- (h) Kiinteistöä koskeva kiinteistön täysarvovakuutus on voimassa Täytäntöönpanoon asti ehtojensa mukaisesti ja kaikki vakuutusmaksut on maksettu niiden erääntyessä. Yhtiöllä ei ole avoinna olevia korvausvaatimuksia vakuutusyhtiöiltä.

- (i) Kiinteistöllä ei ole keskeneräisiä tai tilattuja töitä (esimerkiksi kunnostus- tai muutostöitä).

#### 4.6 Vuokrasopimukset

- (a) Kaikki Kiinteistöä koskevat vuokrasopimukset ("**Vuokrasopimukset**") on listattu tyhjentävästi **liitteessä 4.6(a)**. Vuokrasopimukset ovat Täytäntöönpanopäivänä Tietoaaineistosta ilmenevien kirjallisten ehtojensa mukaisesti voimassa Yhtiön ja Vuokrasopimukseen kirjattujen vuokralaisten välillä, eikä mitään muita kirjallisia taikka suullisia vuokrasopimuksia ole tehty, eikä vuokralaisille muutoinkaan ole Myyjän tai 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) Myyjä ja Yhtiö ovat noudattaneet Vuokrasopimuksia eikä niillä ole mitään Vuokrasopimusten mukaisia täyttämättömiä velvoitteita. Vuokralaiset ovat noudattaneet Vuokrasopimuksia. Vuokralaisilla ei ole vuokrarästejä. Tämän Kauppakirjan mukainen kauppa ei vaikuta Vuokrasopimusten voimassaoloon tai niiden ehtoihin.
- (c) Myyjä tai Yhtiö eivät ole vastaanottaneet eivätkä antaneet ilmoitusta Vuokrasopimusten rikkomisesta, irtisanomisesta taikka muusta päättämisestä. Vuokralaiset eivät ole esittäneet Myyjälle tai Yhtiölle vuokrakohdetta koskevia reklamaatioita (mukaan lukien sisäilmaan koskevia reklamaatioita tai selvityspyyntöjä) tai muita vaatimuksia.
- (d) Vuokrasopimusten alla ei ole annettu vuokravakuuksia.
- (e) Vuokralaiset eivät ole Myyjän tiedon mukaan ali- tai edelleenvuokranneet Kiinteistössä vuokraamiaan tiloja kolmansille.

#### 4.7 Sopimukset

- (a) Yhtiöllä ei ole muita Yhtiötä sitovia sopimuksia tai sitoumuksia kuin **liitteessä 4.7(a)** luetellut sopimukset ja sitoumukset ("**Sopimukset**"). Sopimukset ovat voimassa Täytäntöönpanopäivänä, eikä Sopimuksia ole irtisanottu, purettu tai siirretty kolmannelle.
- (b) Yhtiöllä ei ole maksamatonta lainaa kolmannelta taholta tai kolmannelle taholle annettuja vakuuksia (ml. takauksia).
- (c) Yhtiö ja Myyjä ovat noudattaneet Sopimuksia, eivätkä Yhtiö tai Myyjä ole vastaanottaneet Sopimukseen liittyviä vaatimuksia. Myyjän tiedon mukaan Sopimusten vastapuolet ovat noudattaneet Sopimusten mukaisia velvoitteitaan.
- (d) Kiinteistöllä on Yhtiön nimissä tarvitsemansa sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, yms. kunnallistekniset liittymät, eivätkä vuokralaiset tai käyttäjät ole esittäneet vaatimuksia kyseisten liittymien tehon ja koon riittävydestä näiden nykyinen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Kaikki kyseisten liittymien liittymismaksut on maksettu.

#### 4.8 Työntekijät

Yhtiöllä ei ole eikä ole ollut työntekijöitä.

#### 4.9 Ympäristöasiat

- (a) Myyjä ja Yhtiö noudattavat ja ovat noudattaneet Kiinteistön osalta kaikkia soveltuvia ympäristöön liittyviä lakeja.

- (b) Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöllä ei ole harjoitettu toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, joista on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- (c) Myyjää tai Yhtiötä vastaan ei ole Kiinteistöä koskien vireillä ympäristöön liittyvää selvitystä, vaatimusta, välimiesmenettelyä, oikeudenkäyntiä tai hallintomenettelyä, taikka täytäntöönpanotoimenpidettä, eikä Myyjän tiedossa ole myöskään perusteita tällaisten vireille tulosta.
- (d) Kiinteistön maaperässä, pohjavedessä, alueella tai Rakennuksissa ei ole esiintynyt sellaista saastumista, jonka perusteella Myyjällä tai Yhtiöllä olisi Kiinteistön nykyisessä käyttötarkoituksessa lakiin perustuvaa puhdistamisvelvoitetta tai muutakaan vastuuta liittyen Kiinteistön maaperään, pohjaveteen, alueeseen tai Rakennuksiin.

#### 4.10 Verot

- (a) Yhtiö on oikea-aikaisesti tehnyt asianmukaiset ilmoitukset veroviranomaisille koskien kaikkia sen toimintaan liittyviä veroja, jotka Yhtiön on ilmoitettava tai tilitettävä. Yhtiö on maksanut oikea-aikaisesti asianomaisille veroviranomaisille kaikki verot, joiden maksua on vaadittu tai jotka muutoin ovat erääntyneet maksettaviksi, ja tehnyt mahdollisten maksamattomien verojen osalta täydet varaukset. Yhtiö ei ole hakenut eikä sille ole veroviranomaisten toimesta myönnetty mitään pidennyksiä koskien verojen arviointia tai maksua koskevia aikarajoja.
- (b) Veroviranomaisille on ennen Täytäntöönpanopäivää toimitettu oikeat ja täydelliset tiedot Kiinteistön kiinteistöveron määrittämiseksi.
- (c) Yhtiö ja Myyjä ovat noudattaneet arvonlisäverolakia (1501/1993, muutoksineen) Kiinteistön käytön ja omistuksen osalta, ml. kiinteistöinvestoinnit. Yhtiön ajantasainen ja totuudenmukainen kiinteistöinvestointeja koskeva selvitys sisältyy Tietoaaineistoon, ja kohdan 3.2(h) mukaisesti toimitettava kiinteistöinvestointeja koskeva selvitys on Täytäntöönpanopäivänä ajantasainen ja totuudenmukainen.
- (d) Yhtiölle ei tule maksettavaksi veroja, veronkorotuksia, viivästyssakkoja tai muita veroihin liittyviä sanktioita, jotka kohdistuvat Täytäntöönpanopäivää edeltävään aikaan, pois lukien sellaiset verovastuut, jotka ovat huomioitu Yhtiön velkana **liitteessä 2.1(a)**.
- (e) Yhtiötä koskevia verotarkastuksia ei ole tehty tai vireillä, eikä Myyjälle tai Yhtiölle ole annettu ilmoitusta tulevasta verotarkastuksesta.
- (f) Yhtiölle ei ole maksettu tukia tai avustuksia, joita Yhtiö olisi Täytäntöönpanon jälkeen velvollinen palauttamaan.
- (g) Yhtiö on **Liitteenä 4.10(g)** olevan apporttisopimuksen ("**Apporttisopimus**") mukaisen apporttijärjestelyn täytäntöönpanohetkestä saakka ollut rekisteröityneenä arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

#### 4.11 Oikeudenkäynnit ym. viranomaismenettelyt; lakien ja määräysten noudattaminen

- (a) Yhtiö tai Myyjä Kiinteistön tai Yhtiön osalta eivät ole osallisena missään oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä, hallintoprosessissa, viranomaismenettelyssä tai riita- tai rikosasiassa, hallinto-oikeudelliset ja verotusta koskevat oikeudenkäynnit ja menettelyt mukaan lukien, eikä Myyjän tiedossa ole sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että oikeudenkäyntejä tai vastaavia tulisi.

- (b) Yhtiölle tai Myyjälle Kiinteistöön tai sen osaan liittyen ei ole annettu kirjallisia tiedonantoja, ilmoituksia, ratkaisuja, valituksia tai vaatimuksia minkään toimivaltaisen viranomaisen toimesta, jotka rajoittaisivat Kiinteistön nykyistä käyttöä Täytäntöönpanopäivänä ja sen jälkeen, eikä Myyjän tiedossa ole näitä koskevia uhkia tai että näitä olisi vireillä.
- (c) Yhtiö ja Myyjä Kiinteistön ja sen käytön osalta ovat noudattaneet soveltuvia pakollisia lakeja, määräyksiä (mukaan lukien asemakaavan määräykset), päätöksiä ja lupia.

#### **4.12 Tietoaineisto**

- (a) Myyjä on toimittanut Tietoaineistoon oikeat ja riittävät tiedot Yhtiöstä, Osakkeista, Kiinteistöstä sekä Vuokrasopimuksista ja kaikki Tietoaineiston tiedot ovat paikkansapitäviä.
- (b) Myyjä ei ole salannut tai jättänyt kertomatta mitään sellaista tietoa, seikkaa tai olosuhdetta koskien Yhtiötä, Osakkeita, Kiinteistöä tai Vuokrasopimuksia, jolla voisi objektiivisesti arvioiden olla merkitystä Ostajan päätöksentekoon koskien tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemistä tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin.

### **5. OSTAJAN VAKUUTUKSET**

Ostaja vakuuttaa ja vastaa Myyjälle, että seuraavat Vakuutukset ovat Täytäntöönpanopäivänä todenmukaiset ja oikein.

#### **5.1 Toimivalta**

Ostajalla on täysi laillinen oikeus sitoutua tähän Kauppakirjaan ja toteuttaa tässä suunnitellut liiketoimet. Kauppakirjan toteuttaminen sekä tässä määrättyjen ehtojen täyttäminen ei edellytä mitään lupaa tai hyväksyntää keneltäkään toiselta taholta. Tämä Kauppakirja on sitova ja on täytäntöön pantavissa Ostajaa vastaan ehtojensa mukaisesti.

#### **5.2 Ammattimainen Ostaja**

Ostaja on suorittanut Due Diligence –tarkastuksen ja on tehnyt omat tutkimuksensa, arvionsa ja analyysinsä Yhtiöstä ja sen varallisuudesta haluamassaan laajuudessa. Ostajalla on tarvittava taloudellinen ja ammatillinen osaaminen Yhtiöön ja Osakkeiden ostoon liittyvien näkökohtien itsenäistä arvioimista varten.

#### **5.3 Maksukyky**

Ostaja ei ole maksukyvytön eikä se ole lakannut suorittamasta maksuvelvoitteitaan. Ostajan osalta ei myöskään ole vireillä kenenkään vireille panemia Ostajaa koskevia ulosotto- tai muita vastaavia menettelyjä.

#### **5.4 Kansainväliset pakotteet**

Ostajan Myyjälle ennen tämän Kaupan tekemistä toimittamat tiedot Ostajasta, Ostajan omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä Ostajaan, sen mahdolliseen omistajatahoon tai sen mahdollisen määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Suomen, Euroopan Unionin, YK:n, Iso-Britannian tai Yhdysvaltojen asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöstä. Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei Osakkeet myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä

olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Suomen, Euroopan Unionin, YK:n, Iso-Britannian tai Yhdysvaltojen pakotesäätelyn vastaisesti.

## **5.5 Ei tietoa Myyjän rikkomuksista**

Ostaja ei ole Tietoaaineiston perusteella tietoinen mistään rikkomuksesta, joka koskee Myyjän Vakuutuksia.

## **6. ERITYISET SITOUMUKSET**

### **6.1 Myyjän erityiset vastuusitoumukset**

Tämän Kauppakirjan sisältämien Myyjän vastuunrajoitusten (mukaan lukien selvyiden vuoksi kohdan 7 mukaiset vastuunrajoitukset, kuitenkin siten, että Myyjän tämän kohdan mukainen enimmäisvastuu on rajoitettu Velattomaan Kauppahintaan ja kohdan 7(a) mukaisen sitoumuksen mukaiset varainsiirto- ja muihin veroseuraamuksiin perustuvat vaatimukset on esitettävä viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun lakisääteinen jälkiverotusaika on päättynyt tai asianomainen veroviranomainen on tehnyt kyseisistä veroista lopullisen päätöksen, johon ei voida hakea muutosta) rajoittamatta ja riippumatta mistään Tietoaaineistossa ilmaistusta tai Ostajan tietoisuudesta Osapuolet sopivat, että:

- (a) Myyjä vastaa kaikista Apporttisopimukseen ja sen mukaiseen apporttijärjestelyyn liittyen Yhtiölle tai Ostajalle aiheutuvista vahingoista, menetyksistä, kuluista ja kustannuksista, mukaan lukien selvyiden vuoksi Apporttisopimuksesta aiheutuvat mahdolliset varainsiirto- ja muut veroseuraamukset sekä vahinko, joka Yhtiölle tai Ostajalle aiheutuu siitä, että Kiinteistöön kuuluvia omaisuuseriä on allokoitu apporttijärjestelyn yhteydessä Myyjälle tai Kiinteistöön kuulumattomia omaisuuseriä Yhtiölle;
- (b) *julkisuuslaki 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukainen salassapitoperuste*
- (c) *julkisuuslaki 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukainen salassapitoperuste*

- (d) Myyjä vastaa kaikista vahingoista, menetyksistä, kuluista ja kustannuksista, jotka Yhtiölle tai Ostajalle aiheutuvat siitä, että Lohkomista ei ole saatu päätökseen ja Yhtiöllä ei ole lainhuutoa Kiinteistöön Täytäntöönpanopäivänä.

## 6.2 Vastuuvapaus hallituksen jäsenille

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Yhtiön seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa Yhtiön hallituksen jäsenille myönnetään vastuuvapaus edellyttäen, että Yhtiön tilintarkastaja ei esitä raportissaan seikkoja, joiden voidaan kohtuudella katsoa estävän Ostajaa myöntämästä vastuuvapautta, ja ettei Ostajan tietoon ole tullut, että hallituksen jäsen olisi toiminut toimessaan törkeän huolimattomasti tai tahallisesti Yhtiön edun vastaisesti.

## 7. OIKEUSSUOJAKEINOT JA MYYJÄN VASTUUNRAJOITUS

- (a) Myyjän vastuu Vakuutusten paikkansapitävyydestä sekä tämän Kauppakirjan mukaisista toimista määräytyy tämän Kauppakirjan mukaan. Mikäli Myyjä rikkoo Vakuutuksia tai muita tämän Kauppakirjan määräyksiä, on Myyjän vastuu Ostajalle euro eurosta Ostajan tai Yhtiön tästä kärsimästä välittömästä ja kohtuudella ennakoitavissa olevasta välillisestä vahingosta (jäljempänä "**Vahinko**") tässä kohdassa sovituin rajoituksin, mikäli Myyjä ei ole korjannut ao. rikkomustaan kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa saatuaan siitä ilmoituksen tässä kohdassa sovitun mukaisesti.
- (b) Osapuolet sopivat nimenomaisesti, ettei Myyjä ole vastuussa mistään välillisistä vahingoista tai kustannuksista (kuten kauppalaain 67 §:ssä määritellyt välilliset vahingot, voiton vähentyminen, muut vaikeasti ennakoitavat vahingot tai vahingot, joka liittyvät menetettyihin kustannussäästöihin, maineen menetykseen tai rahoituskustannuksiin) muutoin kuin siltä osin, kuin ne ovat Myyjän Vakuutusten tai muiden tämän Kauppakirjan määräysten rikkomusten kohtuudella ennakoitavissa oleva seuraus. Selvyden vuoksi todetaan, että saamatta jäänyt vuokratuotto on välitön Vahinko, jonka Myyjä korvaa tässä sopimuskohdassa määriteltujen vastuunrajoitusten mukaisesti, mikäli Myyjä on rikkonut Vakuutuksia ja tästä aiheutuu Yhtiölle tai Ostajalle Vahinkoa.
- (c) Myyjän korvausvastuu edellyttää, että Vahinko on tosiasiallisesti toteutunut tai toteutumassa, eikä Myyjä näin ollen ole korvausvelvollinen minkään uhkaavan tai mahdollisesti tulevaisuudessa toteutuvan Vahingon perusteella. Ostajalla on kuitenkin oikeus, säilyttääkseen minkä tahansa tähän Kauppakirjaan perustuvan oikeutensa, esittää uhkaavaa tai mahdollisesti tulevaisuudessa toteutuvaa Vahinkoa koskeva vaatimus Myyjälle ennen vahingon realisoitumista.

- (d) Kaikkia Ostajalle maksettavaksi tulevia korvauksia käsitellään kauppahinnan alennuksena.
- (e) Mitään vaatimuksia ei voida esittää Myyjää kohtaan eikä Myyjä ole vastuussa mistään Myyjän Vakuutuksien rikkomisesta johtuvista vaatimuksista siltä osin, kuin vahinko on lisääntynyt Ostajan laiminlyönnin toimesta jäljempänä kuvatulla tavalla, ellei kyseisestä vaatimuksesta ole annettu Myyjälle kirjallista ilmoitusta, joka sisältää kohtuullisessa laajuudessa kuvauksen rikkomuksen luonteesta sekä mahdollisuuksien mukaan rikkomuksen perusteella vaadittavan korvausmäärän sekä muun sellaisen tiedon, joka on Ostajan ja Yhtiön saatavilla, ja joka on kohtuullisesti arvioiden tarpeen, jotta Myyjä voi arvioida vaatimuksen perusteita. Kirjallinen ilmoitus on annettava Myyjälle viimeistään kuudenkymmenen (60) päivän kuluttua siitä, kun Ostaja tai Yhtiön edustajat tulivat tietoisiksi vaatimuksesta, ja aina viimeistään kahdenkymmenenneljän (24) kuukauden kuluessa Täytäntöönpanopäivästä, sillä uhalla, että Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa, ja että Myyjälle ei synny mainittuun perusteeseen liittyen korvausvelvollisuutta siltä osin, kuin Myyjän vastuu on lisääntynyt sen johdosta, että Ostaja on laiminlyönyt mainitun aikarajan. Edellä todettu aikaraja ei koske sellaista Myyjän Vakuutuksiin perustuvaa vaatimusta, jota tarkoitetaan kohdassa 4.10 (Verot), mitkä vaatimukset on esitettävä viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun lakisääteinen jälkiverotusaika on päättynyt tai asianomainen veroviranomainen on tehnyt kyseisistä veroista lopullisen päätöksen, johon ei voida hakea muutosta. Lisäksi edellä mainitut aikarajat eivät vapauta Myyjää vastuusta, eivätkä poissulje Ostajan oikeutta esittää myös myöhemmin vaatimuksia Vahingoista, jotka johtuvat kohtien 4.2(a), (c), (d), (e) ja (f), 4.3, 4.5(a) ja (b), 4.6(a), 4.7(b) tai 4.10 ("**Rajoittamattomat Vakuutukset**") mukaisten Vakuutusten rikkomisesta, joiden osalta vaatimus on esitettävä Myyjälle viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa Täytäntöönpanopäivästä.
- (f) Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta Myyjän Vakuutuksien rikkomisesta, eikä Myyjällä ole velvollisuutta maksaa korvausta, ellei vaatimus tai vaatimusten yhteenlaskettu kokonaismäärä, kohdan 7 mukaiset rajoitukset huomioiden, ylitä kolmeakymmentä tuhatta (30.000) euroa. Mikäli em. raja ylittyy, on Myyjällä korvausvelvollisuus täydestä Vahingosta, ts. ensimmäisestä eurosta alkaen. Edellä todettua vastuurajaa ei sovelleta, mikäli Vakuutusten rikkominen perustuu Rajoittamattomien Vakuutusten rikkomiseen, jolloin Myyjä vastaa kaikista Ostajalle tai Yhtiölle aiheutuneista vahingoista euro eurosta -periaatteella.
- (g) Mitään sellaista yksittäistä Vahinkoa tai vaatimusta, taikka sellaisten Vahinkojen tai vaatimusten kokonaisuutta, joka perustuu olennaisesti samaan tosiseikastoon tai olosuhteisiin, ja joiden määrä on vähemmän kuin viisituhatta (5.000) euroa ei oteta huomioon määritettäessä vaatimuksen määrää tai kokonaismäärää.
- (h) Vakuutusten rikkomisesta aiheutuneen kokonaisvastuun enimmäismäärä rajoittuu 25 %:iin Velattomasta Kauppahinnasta. Edellä todettua kokonaisvastuun enimmäismäärää ei sovelleta, mikäli Myyjän Vakuutusten rikkominen perustuu Rajoittamattomien Vakuutusten rikkomiseen, joiden osalta Myyjän enimmäisvastuu on rajoitettu Velattomaan Kauppahintaan.
- (i) Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta siltä osin, kuin
- (i) korvausvaatimuksen perusteen osalta on tehty kulukirjaus tai varaus Yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä, tai asia on huomioitu Välitilinpäätöksessä/Tarkistuserää koskevassa laskelmassa, siten, että se alentaa Kauppahintaa euro euroilta;

- (ii) korvausvaatimus perustuu lainsäädäntöön tai viranomaisen vakiintuneeseen kirjalliseen ohjeistukseen, joka ei ole ollut voimassa tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä;
- (iii) korvausvaatimuksen kohteena olevasta asiasta on saatu korvaus vakuutuksen nojalla;
- (iv) korvausvaatimuksen kohteena oleva asiasta on saatu korvaus kolmannelta taholta vahingonkorvauksena, vakuutuskorvauksena tai muutoin; tai
- (v) korvausvaatimuksen kohteena olevasta asiasta on saatu Ostajalle tai Yhtiölle tosiasiallinen verotuksellinen säästö verovuosina 2026-2027; tai
- (vi) korvausvaatimus perustuu tosiasioihin, seikkoihin tai tapahtumiin, jotka on riittävästi ilmaistu Tausta-aineistossa, lukuun ottamatta Rajoittamattomia Vakuutuksia koskevia korvausvaatimuksia, siten, että Ostaja on tavanomaista huolellisuutta noudattaen voinut kohtuudella ymmärtää tosiasian, seikan tai tapahtuman muodostavan Vakuutusten rikkomuksen tekemättä päätelmiä toisiinsa liittymättömistä asiakirjoista.
- (j) Ostajan oikeudet esittää vaatimuksia Myyjää kohtaan Vakuutusten ja muiden tämän Kauppakirjan määräysten rikkomusten perusteella ja Myyjän vastuuta rajoittavat määräykset on esitetty tyhjentävästi tässä Kauppakirjassa. Myyjällä ei ole oikeutta vedota tämän Kauppakirjan mukaisen vastuunsa rajaamiseksi esimerkiksi kauppalakiin, yleisiin oikeusperiaatteisiin tai vastaaviin perusteisiin.
- (k) Myyjän vastuuta rajoittavat yllä tässä kohdassa 7 todetut rajoitusehdot eivät tule sovellettavaksi, mikäli vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

## 7.2 Kolmannen vaatimukset

- (a) Mikäli Ostaja tai Yhtiö saa tietää kolmannen vaatimuksesta taikka kolmannen vaatimukselle perusteen antavasta seikasta tai olosuhteesta, joka voi johtaa Kauppakirjan rikkomiseen (alakohdan (ii) osalta pois lukien vaatimukset ja seikat liittyen kohtiin 4.6 sekä 4.10), Ostajan tulee itse ja/tai Ostajan tulee varmistaa, että Yhtiö:
  - (i) ilmoittaa Myyjälle kirjallisesti kolmannen vaatimuksesta niin pian kuin on käytännöllisesti katsoen mahdollista ja viimeistään kuudenkymmenen (60) päivän kuluttua siitä, kun Ostaja tai Yhtiö sai tietää kolmannen vaatimuksesta;
  - (ii) siihen liittyen on myöntämättä vastuuta millekään henkilölle, elimelle tai viranomaiselle, ja on tekemättä sopimusta tai sovintoratkaisua minkään henkilön, elimen tai viranomaisen kanssa ilman Myyjän etukäteistä kirjallista hyväksyntää;
  - (iii) sallii Myyjän ja sen taloudellisten, kirjanpidollisten, oikeudellisten ja muiden neuvonantajien tutkia seikkaa tai olosuhdetta, jonka on väitetty olevan kolmannen vaatimuksen perusteena sekä sitä liittykö, ja missä määrin, kolmannen vaatimukseen mitään maksettavaksi tulevia summia; ja
  - (iv) luovuttaa Myyjälle kaikki kolmannen vaatimukseen välittömästi liittyvä aineisto, josta Ostaja tai Yhtiö on tietoinen, sekä antaa Myyjälle tai Myyjän asianmukaisesti valtuuttamille edustajille kohtuullinen pääsy Ostajan ja Yhtiön asiaankuuluvan henkilökunnan puheille ja asiaankuuluviin tiloihin, tilinpäätöksiin, asiakirjoihin ja rekistereihin heille kullekin kuuluvien oikeuksien mukaisesti, jotta Myyjä tai

Myyjän asianmukaisesti valtuuttamat edustajat voivat tutkia kyseiset vaatimukset, tilat, tilinpäätökset, asiakirjat ja rekisterit sekä ottaa niistä kopioita.

- (b) Jos Myyjä on maksanut Ostajalle korvausta minkä tahansa vaatimuksen perusteella ja Ostajalle on syntynyt kolmanteen osapuoleen kohdistuva takautumisoikeus tämän vaatimuksen perustavan seikan tai olosuhteen perusteella, Ostajan on Myyjän pyynnöstä siirrettävä oikeus Myyjälle siltä osin, kuin se on siirrettävissä ja ylittää Ostajalle vaatimuksen perusteena olevasta seikasta tai tapahtumasta aiheutuneen vahingon, ja vaatimukseen liittyvät Ostajalle aiheutuneet kulut.
- (c) Edellä esitetystä huolimatta Myyjä ei ole velvollinen täyttämään mitään vaatimusta mihinkään kolmannen vaatimukseen liittyen ennen kuin asiassa on Myyjän hyväksymä lopullinen sovintoratkaisu tai oikeusvoimainen ratkaisu.

### 7.3 Ostajan korvausvelvollisuus

Ostajan on korvattava Myyjälle kaikki sellaiset välittömät ja kohtuudella ennakoitavissa olevat välilliset vahingot, kulut ja kustannukset (mukaan lukien kohtuulliset oikeudenkäyntikulut), jotka ovat tosiasiallisesti aiheutuneet Myyjälle, ja jotka aiheutuvat siitä tai perustuvat siihen, että Ostaja rikkoo tämän Kauppakirjan ehtoja. Myyjän korvausvelvollisuutta rajoittavat määräykset kohdassa 7 (pois lukien kohta 7(d)) soveltuvat *mutatis mutandis* Ostajan korvausvelvollisuuteen Myyjää kohtaan.

## 8. MUUT EHDOT

### 8.1 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut tiedonannot, jotka aiheutuvat tästä Kauppakirjasta tai liittyvät siihen tulee toimittaa kirjallisena ensimmäisen luokan postilähetysten tai sähköpostina vastaanottavalle Osapuolelle alla olevilla yhteystiedoilla tai sellaisella muulla yhteystiedolla, jonka Osapuoli on tämän kohdan 8.1 mukaisesti myöhemmin ilmoittanut. Ilmoitusten ja muiden tiedonantojen katsotaan saapuneen perille vastaanottavalle Osapuolelle (a) kolmantena arkipäivänä niiden lähettämisestä ensimmäisen luokan postissa; tai (b) lähetyspäivänä mikäli ne on lähetetty sähköpostitse edellyttäen, että lähetyksestä ei ole tullut virheraporttia.

Mikäli Ostajalle:

|               |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------|
| osoite:       | Korkeavuorenkatu 30 A, 1. kerros, 00130 Helsinki |
| sähköposti:   | jarkko.leinonen@hemso.se                         |
| yhteyshenkilö | Jarkko Leinonen, Suomen maajohtaja               |

kopiolla (joka ei muodosta itsenäistä ilmoitusta):

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
|               | Avance Asianajotoimisto Oy:lle      |
| osoite:       | Mannerheimintie 20A, 00100 Helsinki |
| sähköposti:   | mathias.lindqvist@avance.com        |
| yhteyshenkilö | Mathias Lindqvist                   |

Mikäli Myyjälle:

|               |                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| osoite:       | PL 66, 15871 Hollola                                                          |
| sähköposti:   | paivi.rahkonen@hollola.fi, turkka.rantanen@hollola.fi                         |
| yhteyshenkilö | Päivi Rahkonen, kunnanjohtaja, ja Turkka Rantanen, hallinto- ja talousjohtaja |

kopiolla (joka ei muodosta itsenäistä ilmoitusta):

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
|               | KPMG Oy Ab              |
| osoite:       | PL 1037, 00101 HELSINKI |
| sähköposti:   | kai.soini@kpmg.fi       |
| yhteyshenkilö | Kai Soini               |

## 8.2 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän Kauppakirjan tarkoittaman kaupan valmistelun ja neuvotteluiden yhteydessä saamansa toista Osapuolta koskevat luottamukselliset tiedot salassa. Myyjä sitoutuu pitämään tämän Kauppakirjan tarkoittaman kaupan jälkeen Yhtiötä koskevat luottamukselliset tiedot salassa. Osapuolet sitoutuvat pitämään myös tämän Kauppakirjan kohtien **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** ja **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** sisältämät ehdot salassa. Edellä tässä kohdassa mainittuja tietoja koskee julkisuuslain (621/1999 muutoksineen) 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukainen salassapitoperuste.

Edellä todetun estämättä Osapuolilla on aina oikeus luovuttaa tietoja konserniyhtiöilleen, neuvonantajilleen, rahoittajilleen ja tilintarkastajilleen sekä siltä osin, kuin Osapuoli on pakottavan lain tai viranomaisen määräyksen nojalla velvollinen luovuttamaan tietoja.

## 8.3 Muutokset ja sopimussiirrot

Muutokset tähän Kauppakirjaan on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten toimivaltaisten edustajien on ne allekirjoitettava. Tämä Kauppakirja sekä sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet sitovat Osapuolia ja näiden seuraajia, eivätkä ne ole kummankaan Osapuolen luovutettavissa ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus pantata tähän Kauppakirjaan perustuvat mahdolliset saatavansa Ostajaa rahoittavalle rahoituslaitokselle.

## 8.4 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 sopimuskohda on kyseisen Osapuolen tai tämän asiamiehen laatima.
- (c) Mikäli Kauppakirjan ja sen liitteiden välillä on eroavuuksia, sovelletaan Kauppakirjaa.

## 8.5 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.

## 8.6 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.

#### **8.7 Varainsiirtovero ja muut kulut**

- (a) Ostaja vastaa tämän Kauppakirjan mukaisesta kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.
- (b) Muilta kuin yllä tässä Kauppakirjassa nimenomaisesti sovituin osin, kumpikin Osapuoli vastaa tämän Kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyvistä kuluistaan.

#### **8.8 Sovellettava laki ja riidanratkaisu**

- (a) Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.
- (b) Tästä Kauppakirjasta tai sen mukaisista toimista aiheutuvat tai siihen liittyvät, tai sen rikkomista, päättämistä tai pätevyyttä koskevat riidat, erimielisyydet tai vaatimukset, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

#### **8.9 Sopimuskappaleet**

Tämä Kauppakirja voidaan allekirjoittaa eri sopimuskappaleisiin, ja kaikkien Osapuolten allekirjoitusten katsotaan yhdessä muodostavan yhden sopimuskappaleen. Allekirjoitus voidaan toimittaa muille Osapuolille alkuperäisenä tai sähköisesti.

*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

**HOLLOLAN KUNTA**

---

[•]

**HEMSÖ YHTEISKUNTA KIINTEISTÖT OY**

---

[•]

**KAUPPAHINNAN VASTAANOTTAMISTA KOSKEVA VAHVISTUS**

Myyjä vahvistaa vastaanottaneensa Arvioidun Kauppahinnan maksun kohdan 2.2 mukaisesti Täytäntöönpanopäivänä.

Päiväys kuten yllä.

**HOLLOLAN KUNTA**

---

[•]